



Universidad de Concepción
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía
Departamento de Geografía
Magíster en Análisis Geográfico

**Migración por amenidad: Nuevos asentamientos en
zonas rurales en la comuna de Puerto Varas a partir de
las parcelas de agrado**

Trabajo Final para optar al grado
de Magíster en Análisis Geográfico

CARLOS IGNACIO LATORRE SOTO

Concepción, Chile
2022

Profesor Guía: Dr. Voltaire Alvarado Peterson
Profesor Informante: Dra. María Ester Gonzalez
Profesor Informante: Dra. Xenia Fuster

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	1
1.1	Presentación del tema	1
1.2	Planteamiento del problema	2
1.3	Objetivos	3
1.3.1	Objetivo general	3
1.3.2	Objetivos específicos	3
1.4	Materiales y métodos	4
1.4.1	Área de estudio	4
1.4.2	Fuentes de información	7
1.4.3	Técnicas	9
2	MARCO DE REFERENCIA	11
3	RESULTADOS	18
3.1	La evolución del cambio de uso de suelo agrícola a suelo habitacional en la comuna de Puerto Varas en base a los permisos de edificación otorgados por el SII.....	18
3.2	Relación entre turismo planificado como modelo de desarrollo local y el aumento de nuevos lotes de parcelas de agrado	31
3.3	Clasificación y análisis del perfil de los migrantes por amenidad.	41
4	DISCUSIÓN.....	63
5	CONCLUSIONES	66
6	BIBLIOGRAFÍA	69

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de estudio. Comuna de Puerto Varas.	5
Figura 2. Área de estudio a escala mayor.....	6
Figura 3. Permisos de edificación entre los años 2010 y 2012.....	21
Figura 4. Permisos de edificación destino habitacional período 2010-2012, comuna de Puerto Varas.	22
Figura 5. Permisos de edificación entre el periodo 2013 y 2014.....	24
Figura 6. Permisos de edificación destino habitacional periodo 2013-2014, comuna de Puerto Varas.	25
Figura 7. Permisos de edificación periodo 2016-2017.....	26
Figura 8. Permisos de edificación destino habitacional período 2015-2017, Comuna de Puerto Varas.	27
Figura 9. Acceso a sector de Parcelas de agrado y publicidad, Comuna de Puerto Varas. .	28
Figura 10. Acceso a sector de parcelas de agrado, sector rural, Comuna de Puerto Varas..	29
Figura 11. Publicidad venta de parcelas de agrado, Comuna de Puerto Varas.	29
Figura 12. Parcelas de agrado con viviendas, sector Nueva Braunau, Comuna de Puerto Varas.	30
Figura 13. Publicidad en sector de parcelas de agrado, localidad censal de Puerto Varas, Comuna de Puerto Varas.....	30
Figura 14. Escultura de la princesa Licarayen, sector La Puntilla. Comuna de Puerto Varas.	33
Figura 15. Plaza principal, ciudad de Puerto Varas.	35
Figura 16. Geoportal Turismo y Patrimonio. Iniciativa de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.	36
Figura 17. Proyecto inmobiliario de parcelas de agrado, Comuna de Puerto Varas.	40
Figura 18. Proyecto inmobiliario de parcelas de agrado, comuna de Puerto Varas.	40
Figura 19. División del territorio nacional.	43
Figura 20. Entidades rurales pertenecientes a la localidad censal de Nueva Braunau.	50
Figura 21. Entidades rurales correspondiente a la localidad censal de Puerto Varas.	59

ÍNDICE DE TABLAS.

Tabla 1. Atractivos turísticos, comuna de Puerto Varas.	35
Tabla 2. Comuna de residencia anterior, habitantes Localidad de Nueva Braunau.	43
Tabla 3. Cruce de variables Comuna de residencia anterior y Nivel del curso más alto aprobado. Localidad de Nueva Braunau. Comuna de Puerto Varas.....	46

Tabla 4. Comuna de residencia anterior, localidad censal de Puerto Varas. Comuna de Puerto Varas. 51

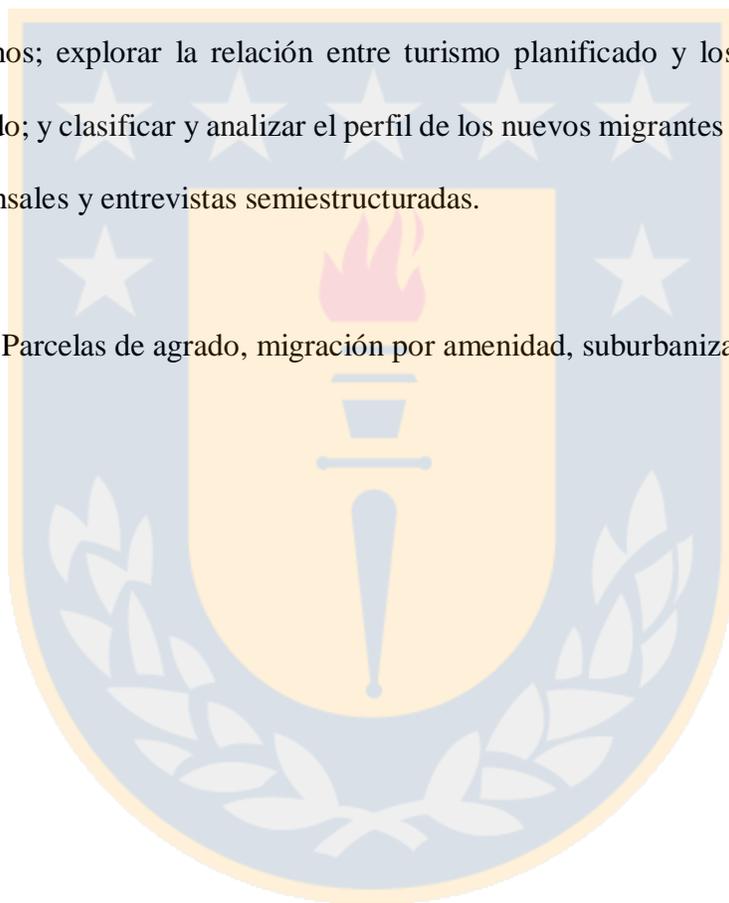
Tabla 5. Cruce de variables Comuna de residencia anterior y Nivel del curso más alto aprobado..... 54



Resumen

El presente trabajo es un análisis en torno al fenómeno de la migración por amenidad y su relación con las denominadas parcelas de agrado. Se toma como unidad de análisis la comuna de Puerto Varas. El análisis se centra en poder conocer la evolución del cambio de uso agrícola a suelo habitacional con base en los permisos de edificación del Servicio de Impuestos Internos; explorar la relación entre turismo planificado y los nuevos lotes de parcelas de agrado; y clasificar y analizar el perfil de los nuevos migrantes por amenidad con base en datos censales y entrevistas semiestructuradas.

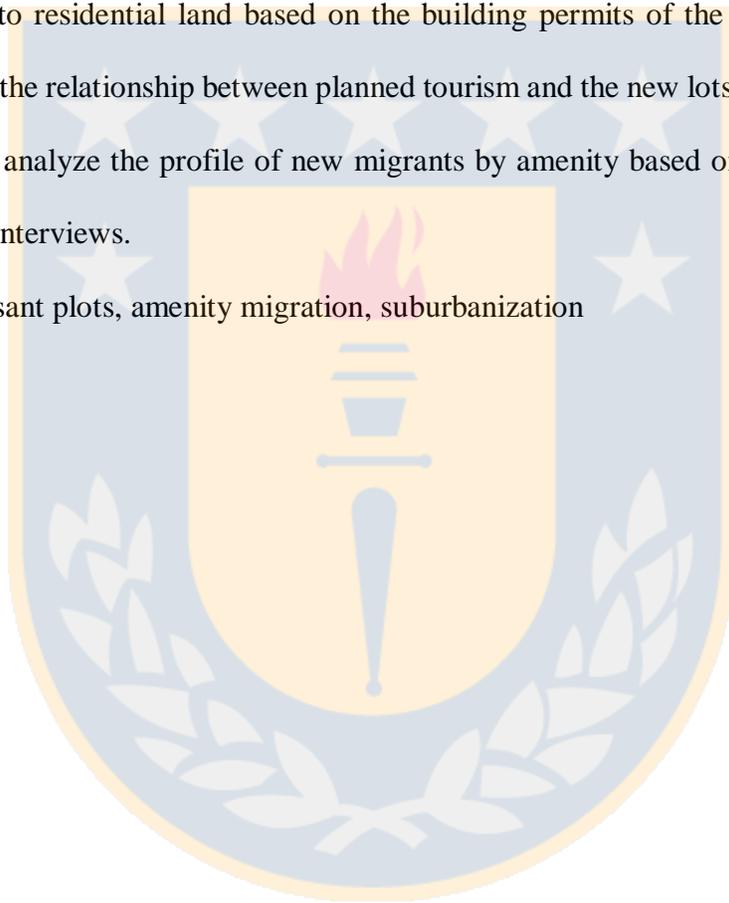
Palabras clave: Parcelas de agrado, migración por amenidad, suburbanizaciones.



Abstract

This paper is an analysis of the phenomenon of migration by amenity and its relationship with the so-called plots of pleasure. The commune of Puerto Varas is taken as the unit of analysis. The analysis focuses on being able to know the evolution of the change from agricultural use to residential land based on the building permits of the Internal Revenue Service; explore the relationship between planned tourism and the new lots of pleasure plots; and classify and analyze the profile of new migrants by amenity based on census data and semi-structured interviews.

Keywords: pleasant plots, amenity migration, suburbanization



1 INTRODUCCIÓN

1.1 Presentación del tema

El presente trabajo corresponde a un ejercicio de profundización y análisis de un fenómeno que ha llamado la atención en el último tiempo: las llamadas parcelas de agrado y el fenómeno de la migración por amenidad.

La presente investigación se propone estudiar el caso de la comuna de Puerto Varas, de manera de poder analizar desde la disciplina geográfica la transformación de la vocación rural de la comuna; los nuevos asentamientos (suburbanizaciones) y también el perfil de quiénes están llevando a cabo esta transformación. Lo anterior anclado al modelo de desarrollo local, el cual está estrechamente relacionado al turismo.

La migración por amenidad es un fenómeno socioespacial que ha sido estudiado principalmente en regiones montañosas del mundo como Estados Unidos, Canadá, Costa Rica, Los Alpes Europeos, Suecia, Australia y Nueva Zelanda, entre otros (Hidalgo & Zunino, 2010). Lo complejo de este fenómeno y que ha suscitado el interés desde la academia, es que los migrantes, de manera voluntaria o no, tensionan los tejidos sociales de los territorios receptores debido a que buscarían replicar pautas de comportamientos urbanas y acceder a servicios que solo es posible encontrar en sistemas urbanos de mayor complejidad (Hidalgo & Zunino, 2010).

Precisamente a partir de lo señalado anteriormente, se identifica que el mecanismo por el cual en Chile se ha desarrollado el fenómeno de la migración por amenidad es mediante la

subdivisión de los predios rústicos (uso agrícola), práctica amparada en el Decreto Ley 3.516. A partir de este decreto se comienza a configurar un nuevo paisaje rural en la zona centro sur de Chile. Cabe señalar que la geografía de Chile es bastante diversa en cuanto a los atributos que posee cada territorio. Mientras en el norte grande es posible observar un paisaje condicionado por el desierto de Atacama, ergo, la principal cobertura es suelo descubierto o sitios eriazos, donde la vida rural a penas se limita a las riberas de los esteros y ríos, y en este sentido es llevada a cabo por comunidades agrícolas alto-andinas. Por otro lado, la situación en el sur del país predomina un paisaje donde es posible observar otro tipo de coberturas, clima y mayor presencia de asentamientos humanos. Ante este escenario los paisajes rurales son variados y se puede observar claramente las diferencias productivas entre regiones, las cuales per se, no son estáticas, sino que, al contrario, han sufrido una serie de transformaciones que obedecen a cada contexto histórico.

1.2 Planteamiento del problema

Durante el proceso reflexivo en torno al fenómeno de las parcelas de agrado y el fenómeno de la migración por amenidad, surgen varias interrogantes que pueden encausar el desarrollo de la investigación. Sin duda, la investigación del fenómeno puede dar cuenta de una serie causas que actualmente desencadenan en el origen de la problemática y que desde el análisis geográfico se pueden dilucidar y exhibir resultados concretos. El fenómeno de las parcelas de agrado y la migración por amenidad en la comuna de Puerto Varas se encuentra en pleno desarrollo, en este sentido contar con un marco de análisis puede contribuir a consideraciones futuras en el marco de la planificación territorial.

El problema que guía el desarrollo de esta investigación se centra en las siguientes preguntas:

- ¿Cómo ha sido la transformación de las zonas rurales en la comuna de Puerto Varas?
- ¿Cuál es el perfil de los nuevos migrantes por amenidad en la comuna de Puerto Varas?
- ¿Cuál es la relación entre un modelo de desarrollo turístico y el fenómeno de la migración por amenidad?

1.3 Objetivos

A continuación, se presentan los objetivos que guían el desarrollo de esta investigación

1.3.1 Objetivo general

Explorar el fenómeno de la migración por amenidad en las zonas rurales de la comuna de Puerto Varas, de manera de conocer su evolución y características, y la relación con la proliferación de las denominadas parcelas de agrado.

1.3.2 Objetivos específicos

- 1.3.2.1 Conocer la evolución del cambio de uso de suelo agrícola a suelo habitacional en la comuna de Puerto Varas en base a los permisos de edificación otorgados por el SII.

1.3.2.2 Explorar la relación entre turismo planificado como modelo de desarrollo local y el aumento de nuevos lotes de parcelas de agrado.

1.3.2.3 Clasificar y analizar el perfil de los migrantes por amenidad en las zonas rurales de la comuna de Puerto Varas, para evaluar el impacto en la geografía social en el área de estudio (para re-establecer lo que se está agrupando).

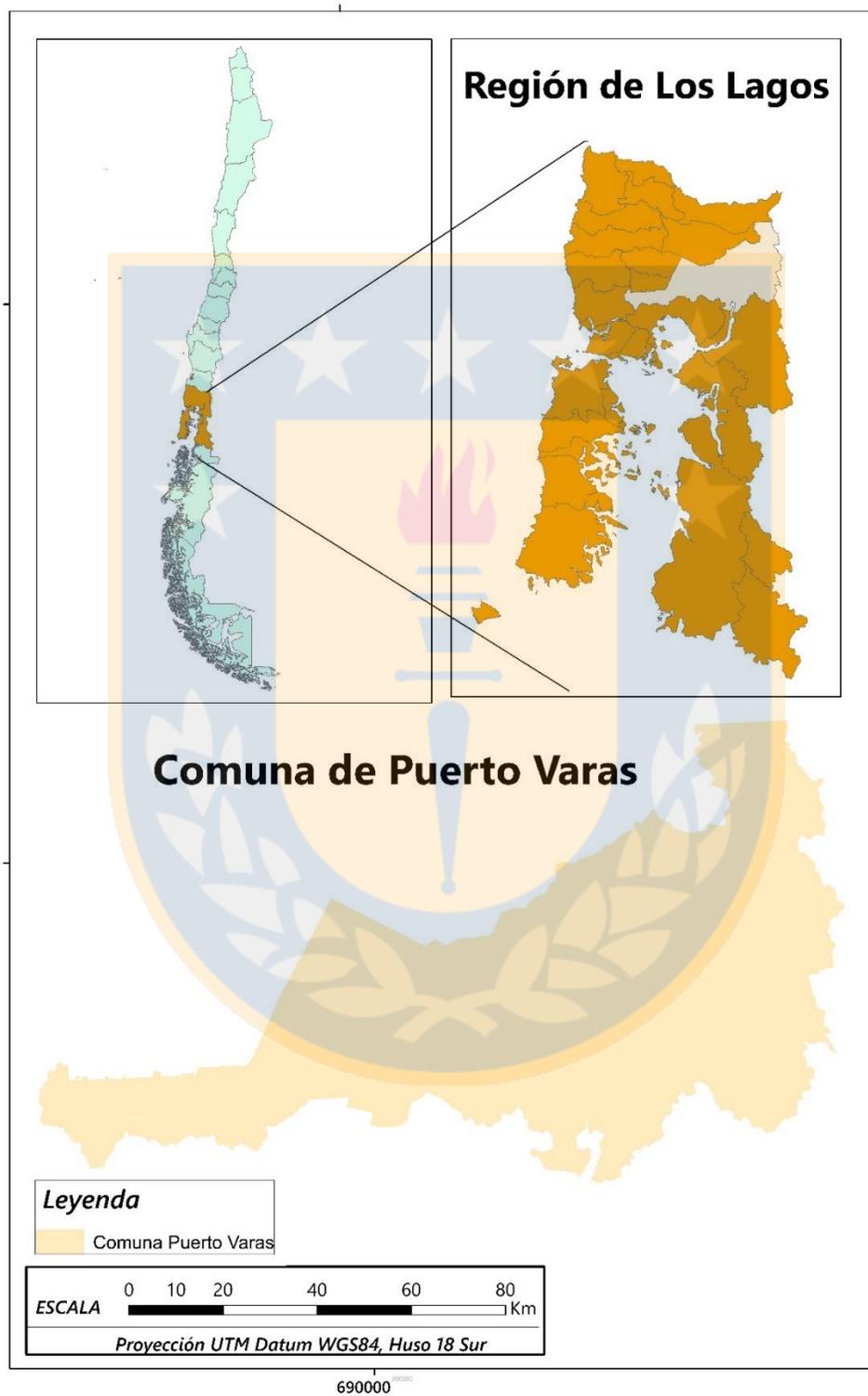
1.4 Materiales y métodos

1.4.1 Área de estudio

El área de estudio corresponde a la comuna de Puerto Varas, centrándose en las zonas rurales de dicha comuna, donde se desarrolla el fenómeno bajo estudio. Específicamente en las localidades censales de Nueva Braunau y la localidad censal de Puerto Varas (distinta a la ciudad del mismo nombre).

La comuna de Puerto Varas se encuentra en la región de Los Lagos, provincia de Llanquihue. Fue creada formalmente el 30 de diciembre de 1925 por decreto N°8583 del Ministerio del Interior, sin embargo, el proceso de poblamiento de la zona se remonta a mediados del siglo XIX, cuando el gobierno de ese entonces impulsa a través de un proceso de colonización la llegada de inmigrantes alemanes.

Figura 1. Área de estudio. Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Geoespaciales.

Figura 2. Área de estudio a escala mayor y con mapa base de fondo.



Fuente: Elaboración propia a partir de Infraestructura de Datos Geospaciales.

En la figura 2 se puede apreciar a una escala mayor aquellas áreas donde se identifica previamente la ocurrencia del fenómeno, sería los alrededores del área urbana consolidada, la cual está representada con color marrón.

La comuna de Puerto Varas posee una superficie de 4.064 km², cuenta con una población de 44.578 habitantes según el Censo 2017 lo que se traduce en una densidad poblacional de 10,96 habitantes por km².

1.4.2 Fuentes de información

Fuentes primarias

Las fuentes primarias constituyen información original producto de una investigación y que no ha sido interpretada por terceros. Proporciona información nueva y normalmente se utiliza en investigaciones académicas (Romanos, 2000). Para el desarrollo de la investigación se consideró aplicar entrevistas semiestructuradas, las cuales constituyen fuentes de información primaria, debido al carácter original de la información.

Muestra

La muestra utilizada en esta investigación se ajusta a lo que en ciencias sociales se conoce como muestra propositiva o de juicio. Este tipo de muestra no se basa en la cantidad del muestreo sino más bien en la información específica que pueda proveer la muestra (Martínez, 2012).

Los entrevistados se establecen mediante una muestra intencionada, no probabilística, en función de los objetivos específicos propuestos, de esta manera el límite de esta se determina en función del criterio de saturación de la información. En lo específico, dicho criterio se

entiende como el momento en que la información es redundante, y por lo mismo el objeto de estudio, en este caso, la realidad social o sistemas de vida de un espacio habitado, ha agotado en sus descriptores (Canales, 2006).

Criterios de la muestra

Los criterios definidos para selección de la muestra son los siguientes:

- Residentes de zonas rurales de la comuna de Puerto Varas.
- Residir en un predio categoría parcelas de agrado.
- Haber llegado a la comuna de Puerto Varas durante los últimos 10 años.

Fuentes secundarias

Las fuentes de información secundaria constituyen un importante aporte al desarrollo de la investigación. En este sentido la base epistemológica de la presente metodología es la documentación. Para Alfonso (1995) la investigación documental constituye un proceso científico en el cual se indaga, recolecta y organiza información en relación a un tema en particular. Este proceso nos puede llevar a interpretar y generar conocimiento. Las actuales plataformas abiertas pueden ser sin duda una gran fuente de datos que de poder organizarlos pueden conducir a importantes hallazgos en un determinado campo. En específico, se utiliza información correspondiente a los permisos de construcción disponibles en la página del Servicio de Impuestos Internos. Esta información se encuentra en formato *shapefile* y fue debidamente procesada para realizar los respectivos análisis. En segundo lugar, se utiliza información geoespacial, la cual se encuentra disponible en el principal geoportal del país: Infraestructura de Datos Geoespaciales. La información obtenida mediante este geoportal

permitió espacializar el área de estudio y la principal infraestructura asociada a ésta. En tercer lugar, se utilizó información correspondiente a los programas, planes y políticas de desarrollo enfocados en la comuna de Puerto Varas. Esta información es relevante en cuanto se puede analizar las estrategias de desarrollo impulsadas desde las autoridades regionales y comunales. Por último, se utilizó la base de datos del Censo 2017 para desagregar datos referentes a las variables de (i) comuna de residencia anterior, con el objetivo de obtener datos concretos acerca de las principales comunas del país que de donde provienen los migrantes, y (ii) nivel educacional más alto completado, con el objetivo de conocer y profundizar en el perfil de los migrantes. Para analizar y trabajar la información censal se utilizó el *software* estadístico REDATAM7.

1.4.3 Técnicas

Las técnicas empleadas se vinculan con las fuentes información primarias.

Observación directa

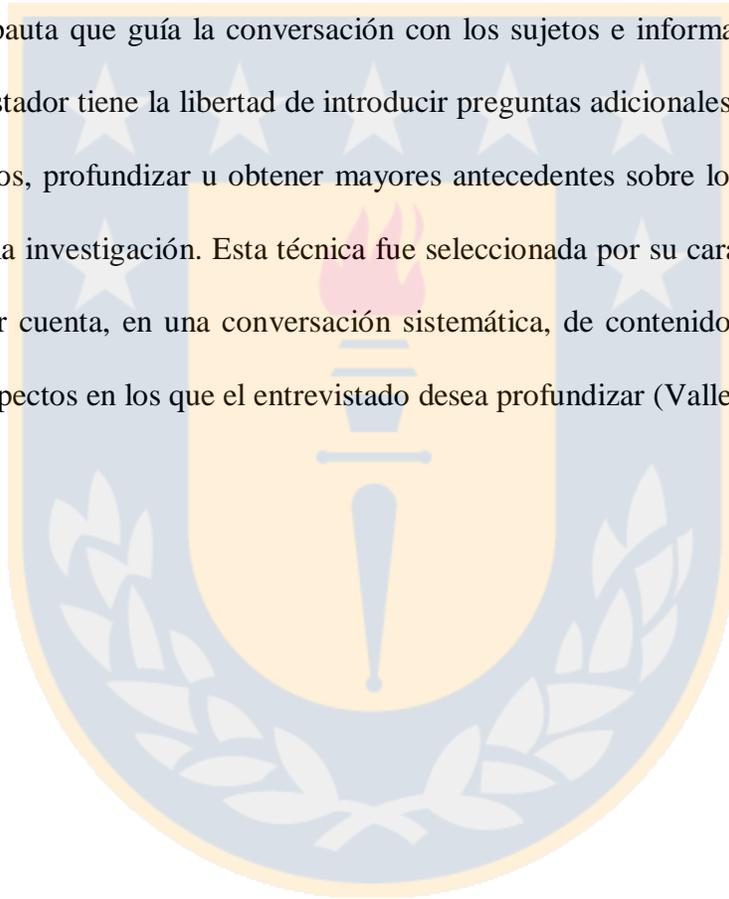
Para Flores (2009), la observación es una manera natural de obtener conocimiento, que, sin embargo, sólo en algunas ocasiones la utilizamos de manera metódica. Esta técnica permite observar fenómenos, situaciones, sucesos, etc., con la intención de recoger información, registrarla y posteriormente analizarla y triangularla con otras fuentes de información. En concreto se procedió a observar en campañas de terreno cómo se ha desarrollado el tipo de asentamientos de parcelas de agrado, indicador del fenómeno de migración por amenidad. Se realizaron recorridos por los distintos sectores previamente identificados, en los cuales se encuentran los principales asentamientos en base a parcelas de agrado.

Registro fotográfico

Se toma registro fotográfico del entorno bajo estudio.

Entrevistas semiestructuradas

Esta técnica es el principal medio de recolección de información primaria de este estudio y se basa en una pauta que guía la conversación con los sujetos e informantes contactados, donde el entrevistador tiene la libertad de introducir preguntas adicionales o derivadas, para precisar conceptos, profundizar u obtener mayores antecedentes sobre los temas o tópicos requeridos para la investigación. Esta técnica fue seleccionada por su carácter flexible y su capacidad de dar cuenta, en una conversación sistemática, de contenidos inicialmente no previstos o de aspectos en los que el entrevistado desea profundizar (Valles, 1997:196).



2 MARCO DE REFERENCIA

A continuación, se presentan los principales conceptos que sustentan esta investigación. Si bien la migración por amenidad es uno de los conceptos centrales, también se hace necesario abordar conceptos y autores que aborden temas como el desarrollo local, término esencial a la hora de realizar los análisis, ya que se considera una triangulación de los conceptos con los hallazgos, de esta forma interpretar de mejor manera el fenómeno bajo estudio.

Migración

La migración es un fenómeno que siempre ha acompañado al ser humano. Por lo mismo, ha sido un tema muy tratado por las ciencias sociales durante gran parte del siglo XX y lo que va del siglo XXI. Diversas son las razones por las que las personas, familias o comunidades enteras se atreven a desplazarse del lugar de origen a lugares con nuevos esquemas socioculturales y entornos distintos en general. La RAE define migración como *“Desplazamiento geográfico de individuos o grupos, generalmente por causas económicas o sociales”*. Esta definición no académica es un tanto vaga, ya que excluye una cantidad no menor de variables a considerar, y como se aprecia, se ajusta o se sustenta en condiciones geopolíticas y crisis políticas que hacen inevitable el desplazarse. Sin embargo, se entiende que el foco está sobre el desplazamiento geográfico. Por lo tanto, podemos señalar que las migraciones son un fenómeno principalmente geográfico, ya que implica la distribución de población o grupos humanos, bajo determinadas circunstancias, sobre el espacio-superficie de la tierra (Hidalgo et al, 2009).

Migración por amenidad

Como se ha señalado anteriormente, el tema de esta investigación es el fenómeno de la migración por amenidad en la zona lacustre de la comuna de Puerto Varas. Al respecto uno de los autores insigne del fenómeno de la migración por amenidad Moss (2005) la define esta como el traslado temporal o permanente de grupos o personas en base a las características o atributos propios de ciertos lugares, con el fin de sacar provecho a las condiciones ambientales. Este autor hace también una distinción del concepto de amenidad en dos formas: *enviromental amenities* (amenidades ambientales) y *culture amenities* (amenidades culturales). La primera hace referencia a los atributos físicos-ambientales valiosos de un lugar, incluidos los paisajes terrestres y acuáticos. Suponen también una gran biodiversidad. La segunda acepción hace referencia a las manifestaciones tangibles e intangibles de grupos humanos. Dentro de la categoría de tangibles puede ser artefactos, entornos intervenidos, etc. En cuanto a lo intangible puede ser desde ritos y artes escénicas hasta el lenguaje, costumbres, etc. (Moss, 2006: 8, 9).

En Latinoamérica ya se han realizado investigaciones que han abordado desde una perspectiva cualitativa, es decir, los discursos de los migrantes y las razones del porqué han tomado la decisión de migrar a lugares específicos (Otero, Rodríguez & Zunino, 2017; González, 2017; Trivi, 2018).

Trivi, (2018) plantea la idea de que la migración por amenidad está muy relacionada a las actividades turísticas y advierte los impactos que esto estaría generando en territorios con histórica vocación agropecuaria y el cambio de uso de suelo que conlleva. Esta definición podría acercarse bastante a lo que ocurre con la unidad socioespacial presentada en esta investigación. Puerto Varas se caracteriza por ser una comuna altamente turística, con atributos naturales únicos, pero por sobre todo con una gran cantidad de superficie que

históricamente ha desarrollado actividades agropecuarias. Esto último sin duda es un factor a considerar, pues, gracias a la disponibilidad de suelo, independiente si éste sea suelo con una histórica vocación agropecuaria, el mercado ha ido encontrará la forma para revertir aquello y transformarlo en un activo financiero (Trivi, 2018). En este sentido, para Janoshka (2009), la llegada de migrantes puede provocar efectos adversos en los territorios, justamente debido a los cambios en las vocaciones territoriales.

Otros autores han denominado el fenómeno de la migración por amenidad como contraurbanización (Stewart, 2002), aludiendo a que los migrantes provienen específicamente de zonas urbanas, hacia zonas rurales de ocio.

Actualmente se considera a la migración por amenidad como un fenómeno global (González & Mantecón, 2014) y sobre el cual muchos autores advierten los impactos en las comunidades receptoras de estos migrantes.

Sumado a todo lo anterior, otro de los efectos negativos debido a la proliferación de los migrantes por amenidad es la degradación del medioambiente. Fragmentación de ecosistemas producto de la construcción de caminos, redes eléctricas, deforestación de la cobertura vegetal, entre otros (Bartos et al, 2008).

Desarrollo local

El desarrollo económico local es un concepto que es necesario abordar en cuanto este gestiona los recursos y esfuerzos a partir de los ejes establecidos por las respectivas autoridades y comunidad en general. Por lo tanto, los ejes elegidos son en función de las potencialidades y restricciones de cada territorio. Para el caso de la comuna de Puerto Varas

se ha indicado a lo largo de esta investigación, es una comuna con vocación turística debido a los atractivos naturales que presenta (lagos, volcanes, cobertura vegetal, clima, etc.) Por tanto, se puede hablar de un desarrollo económico local focalizado en el turismo. Según Casalis (2009), el desarrollo local se puede entender como un proceso complejo, bajo la premisa de una construcción colectiva, el cual tiene por objetivo movilizar los recursos de un determinado territorio en torno a un proyecto común, siempre incluyendo al conjunto de la población. Lo anterior considerando la dimensión social, política, ambiental, cultural y económica. Para Romero Marques (2009) el desarrollo local se relaciona con generación de empleo, participación activa, sostenibilidad e innovación, entre otros atributos. Más aún, concibe el desarrollo local como el resultado de la articulación de diferentes actores existentes en el espacio local y factores endógenos y exógenos que inciden en el desarrollo local. En cuanto a lo exógeno son aquellos factores externos a la comunidad, en el caso de Puerto Varas podríamos considerar el mercado inmobiliario como factor exógeno condicionante actual del desarrollo local. Por otro lado, los factores endógenos del desarrollo local son las fuerzas colectivas y la comunidad local, como así también las condiciones físico-naturales del entorno. El desarrollo local ostenta un protagonismo destacado frente a la clásica visión de desarrollo, entendiendo que impulsa cambios que favorecen a la descentralización, se da prioridad al aprovechamiento de recursos endógenos, se apuesta con decisión por los pequeños y medianos proyectos empresariales y se potencia el rol de los entes locales en la promoción pública de lo económico (Perez & Carrillo, 2000). Para Vásquez (2009) el desarrollo local se diferencia de las políticas estructurales, ya que el primero define y ejecuta un marco de acciones con enfoque territorial, es decir considerando las

especificidades sociales, culturales y económicas, y la interacción entre éstas, cuestión que una política estructural no aborda.

Se hace necesario también abordar, en esta misma línea, el concepto de *ecodesarrollo*, en cuanto es un concepto que surge con especial atención en América Latina a partir de la década los 60's y 70's, y se vincula parcialmente con las estrategias de desarrollo en Chile.

Parcialmente debido a que teóricamente se encuentran estas ideas plasmadas en documentos oficiales de planificación territorial, no obstante, se dificulta su aplicabilidad debido a los obstáculos políticos y económicos que conlleva aplicar un paradigma social de esta índole.

El *ecodesarrollo* plantea que en la articulación de desarrollo económico y social debe incluirse la variable medioambiente (Sanchez et al., 1978:12). Uno de los precursores de este concepto fue Ignacy Sachs (1974), quien señala que el *ecodesarrollo* persigue un modo de desarrollo particularmente adaptado a las regiones subdesarrolladas o también llamadas del tercer mundo, y con lo cual se busca con insistencia que cada ecorregión encuentre soluciones específicas a los problemas particulares, dando cuenta de los datos ecológicos, pero también culturales, considerando además las necesidades inmediatas, pero también con una visión a largo plazo. De esta forma, se plantea que el *ecodesarrollo* debiese actuar con criterios de progreso relativos, en consideración a cada caso particular. En definitiva, el *ecodesarrollo* pregona una postura en contra la moda predominante de las soluciones universales y fórmulas maestras (Sachs, 1974: 363, 364). Con base a lo anterior, se desprende la conceptualización de un desarrollo adaptable que puede ser posible de ejercer en contextos diversos y que

particularmente llega con fuerza a través de instituciones como la CEPAL¹ en América Latina. Este organismo ha sido una de las instituciones que intenta conducir el desarrollo de los países de la región y ciertamente ha impulsado esta categoría de desarrollo. De esta forma, se hace necesario el ejercicio de observar cómo se han ido conjugando las políticas de desarrollo turístico y las consideraciones del entorno/medioambiente el cual nos encontramos estudiando.

Parcelas de agrado

Las parcelas de agrado como figura jurídica tienen su origen en la ley 3.516 de 1980, la cual versa sobre la subdivisión de predios rústicos. La ley es clara al señalar el impedimento de subdividir un predio en menos de 5.000 metros cuadrados.

“Los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas”. (Artículo 1, D.L. 3.515).

El año 2003 se introducen modificaciones al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, facilitando el desarrollo del fenómeno bajo estudio “*construcción de*

¹ Comisión Económica Para América Latina y El Caribe.

conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado”²

Referirse a las parcelas de agrado es también comenzar a referirse a desarrollos suburbanos. En este sentido, estos polos suburbanos han sido caracterizados como asentamientos de nivel socioeconómico altos y que además quienes optan por desarrollar sus vidas en espacios tradicionalmente rurales, lo hacen como una manera de escapar de los enjambres urbanos, pero de alguna forma siempre estar estratégicamente conectados a estos (Dentice, 2018).

Es posible catalogar el fenómeno de las parcelas de agrado como la suburbanización de la elite, y que quienes facilitan estas suburbanizaciones son las inmobiliarias que, a través de una publicidad centrada en la naturaleza, espacios alejados de la violencia de Santiago y el acceso a aire puro han consolidado rápidamente estas suburbanizaciones (Armijo, 2000).

Por último, desde la antropología y su enfoque rural, existe una especie de consenso en el cómo se han abordado los estudios rurales, y que además coincide muy bien con el caso de estudio aquí presentado. Nos referimos a las categorías de despoblamiento, poblamiento y repoblamiento (Roseman, 2013). Abordar teóricamente en el orden presentado, conduce a un entendimiento de la dinámica rural en cuanto a asentamientos y sus respectivas configuraciones ancladas a determinados contextos históricos. En el caso de las zonas rurales

² Ley 19859/2003, Ministerio de Vivienda y Urbanismo: Modifica artículo 55° Ley de Urbanismo y Construcciones.

de Chile el despoblamiento se encontraría asociado a la primera mitad del siglo XX y las políticas de industrialización o modelos ISI³ que impulsaron la migración campo-ciudad. En segundo lugar, el poblamiento se produciría a partir de los procesos post-industriales, sin embargo, sería un retorno que es a partir de un número mucho menor de lo que significó la primera fase de despoblamiento. Por último, el repoblamiento se encontraría relacionado con las actuales condiciones o escenarios económicos, normativos y sociales, en los que es posible observar suburbanizaciones, principalmente en la zona centro sur del país.

3 RESULTADOS

3.1 La evolución del cambio de uso de suelo agrícola a suelo habitacional en la comuna de Puerto Varas en base a los permisos de edificación otorgados por el SII

El actual escenario de las parcelas de agrado en la comuna de Puerto Varas se presenta como una posibilidad de análisis mediante la utilización de herramientas y procedimientos que la disciplina de la geografía ha sabido explotar muy bien. Nos referimos a los sistemas de información geográfica, y las distintas posibilidades que podemos desarrollar. En este sentido, en el presente capítulo se desarrollaron una serie de análisis con base en Sistemas de Información Geográfica. Nos referimos en particular al programa ArcGIS 10.8. Mediante la utilización de este software SIG fue posible obtener los resultados que se presentan a continuación.

³ Industrialización por sustitución de importaciones.

Cabe señalar que, los datos utilizados para el desarrollo de este objetivo corresponden a la base de datos abierta que dispone el Servicio de Impuestos Internos. Esta base de datos contiene archivos *shapefiles* en formato de puntos, los cuales representan la ubicación de los nuevos permisos de edificación. Posteriormente se procedió a realizar una serie de geoprocursos que condujo a la obtención final de las cartografías presentadas.

Permisos de edificación en zonas no urbanas en la comuna de Puerto Varas

Antes de entrar por completo a la exhibición de los datos procesados, se hace necesario señalar brevemente en qué consiste un permiso de edificación.

Un permiso de edificación es un documento legal emitido por el Departamento de Obras Municipales de la respectiva municipalidad. El documento autoriza a la construcción de una obra menor, ya sea con fines habitacionales o comerciales. Para otorgar un permiso de edificación, la persona interesada en adquirirlo debe presentar un proyecto y plano diseñado por un arquitecto y además debe ajustarse a la norma vigente de estándares de construcción. De esta forma los profesionales de cada Dirección de Obras Municipales podrán revisar y verificar los estándares de construcción y evaluar el impacto de la construcción en su entorno en general.

Ya que se ha introducido el contexto en general en torno a los permisos de edificación, es pertinente proceder a la exhibición de los hallazgos en relación a la comuna de Puerto Varas.

Como se ha señalado en la metodología, la base de datos contiene información según el tipo de permiso de edificación, los cuales puede ser a partir de la siguiente variable: *Uso Destino*.

El uso destino se puede diferenciar a partir de 3 subcategorías:

- Habitacional
- No Habitacional
- Mixto

Para efectos analíticos de esta investigación se ha confeccionado una serie de cartografías que evidencian la evolución y distribución espacial de viviendas en zonas al margen del Plan Regulador de la comuna y además en suelo que originalmente tenía una vocación *agrícola*. Además, solo se considera la variable *destino habitacional*.

Permisos de edificación en el periodo 2010-2012

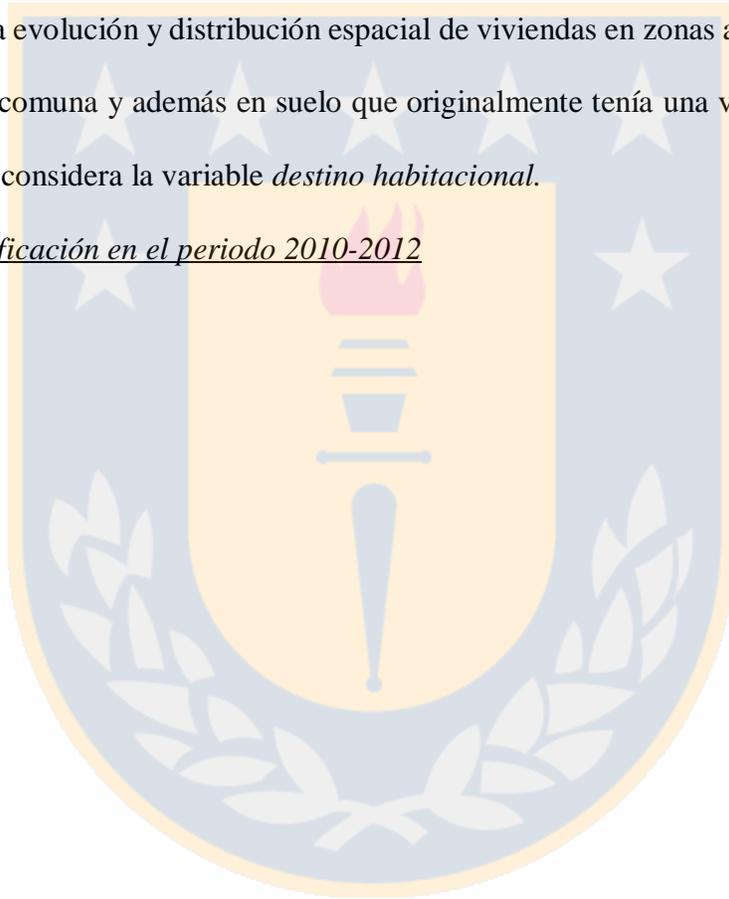
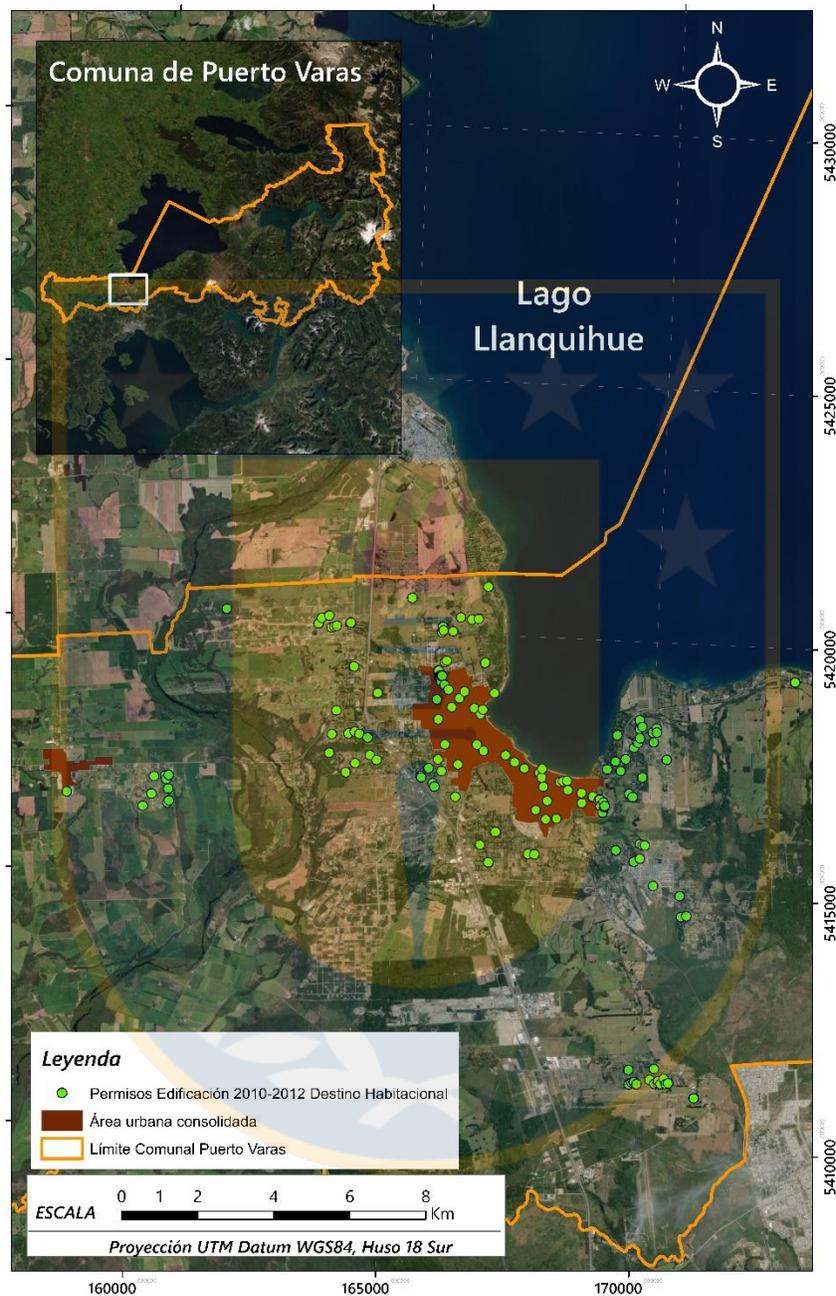


Figura 3. Permisos de edificación entre los años 2010 y 2012.



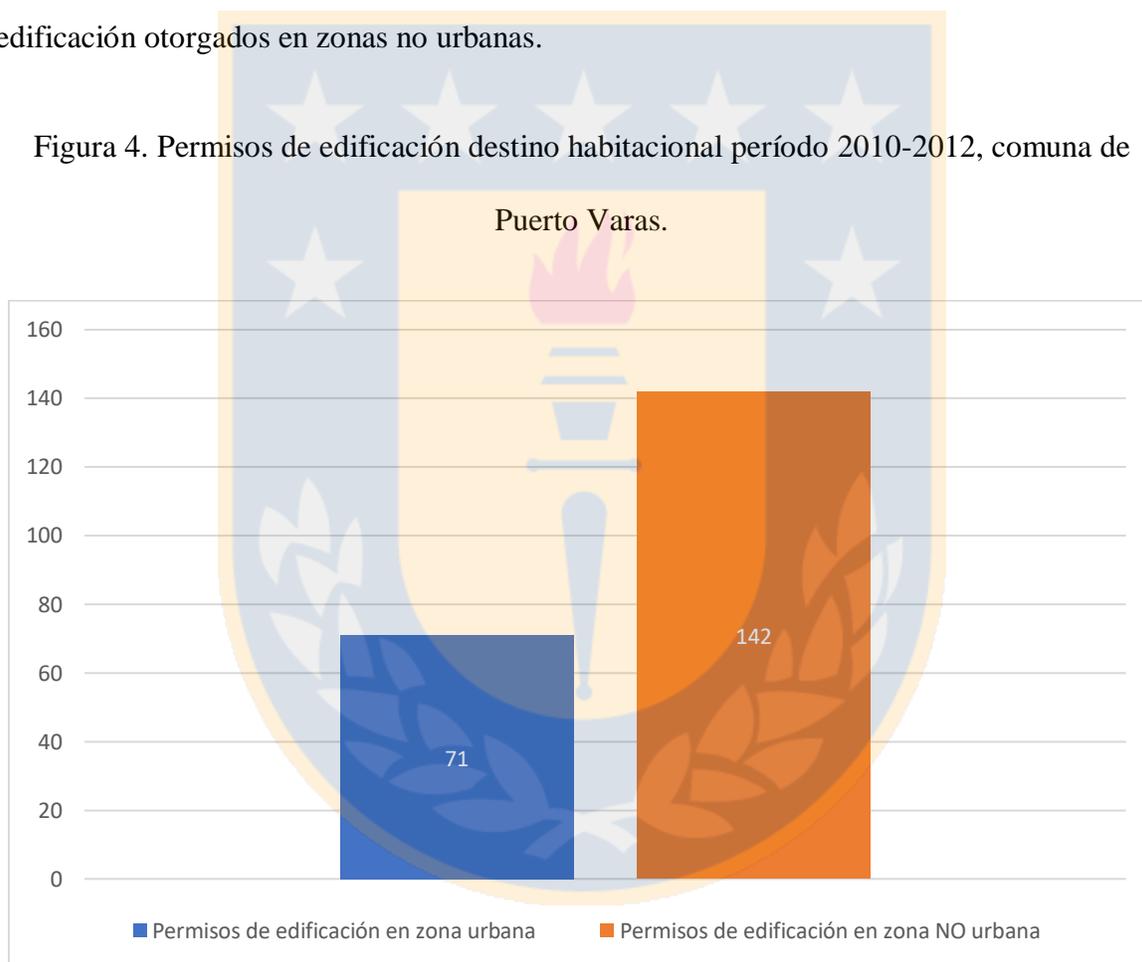
Fuente: Elaboración propia a partir del SII.

Los puntos verdes en la cartografía representan la cantidad de permisos de edificación otorgados con destino habitacional en la comuna de Puerto Varas, periodo 2010-2012. Tal

como se aprecia en la cartografía, el polígono de color marrón corresponde al área urbana consolidada y que también coincide con el Plan Regulador de la comuna.

El total de permisos de edificación otorgados entre los años 2010, 2011 y 2012 corresponde a 213 permisos en toda la comuna (destino habitacional). De los 213 permisos solo 71 se encuentran en el área urbana consolidada. Lo anterior arroja un total de 142 permisos de edificación otorgados en zonas no urbanas.

Figura 4. Permisos de edificación destino habitacional período 2010-2012, comuna de



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación del SII.

Se puede apreciar una diferencia sustancial entre los permisos de edificación otorgados en zonas rurales y la zona urbana destinada para construcciones del tipo habitacional. La

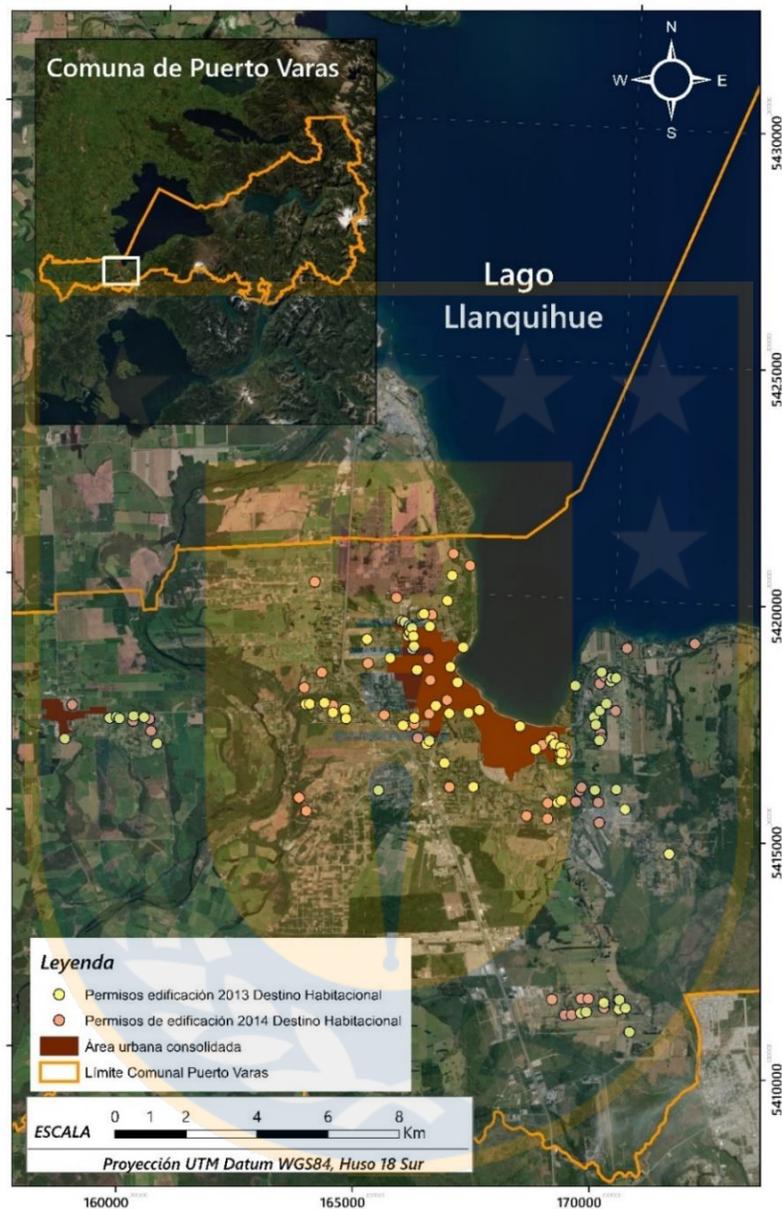
cantidad de permisos otorgados en zonas no urbanas corresponde al doble de la cantidad de permisos de edificación con destino habitacional en zona urbana.

Como se ha señalado anteriormente Puerto Varas corresponde a una comuna con una vocación rural agrícola, o al menos así se ha definido desde sus orígenes. Las comunas aledañas, las provincias y las regiones del sur de Chile se caracterizan en su mayoría por ser territorios con vocación agrícola debido al tipo de suelo y condiciones geográficas en general que propician un uso de suelo del tipo agrícola.

Permisos de edificación periodo 2013 y 2014



Figura 5. Permisos de edificación entre el periodo 2013 y 2014.



Fuente: Elaboración propia a partir del SII.

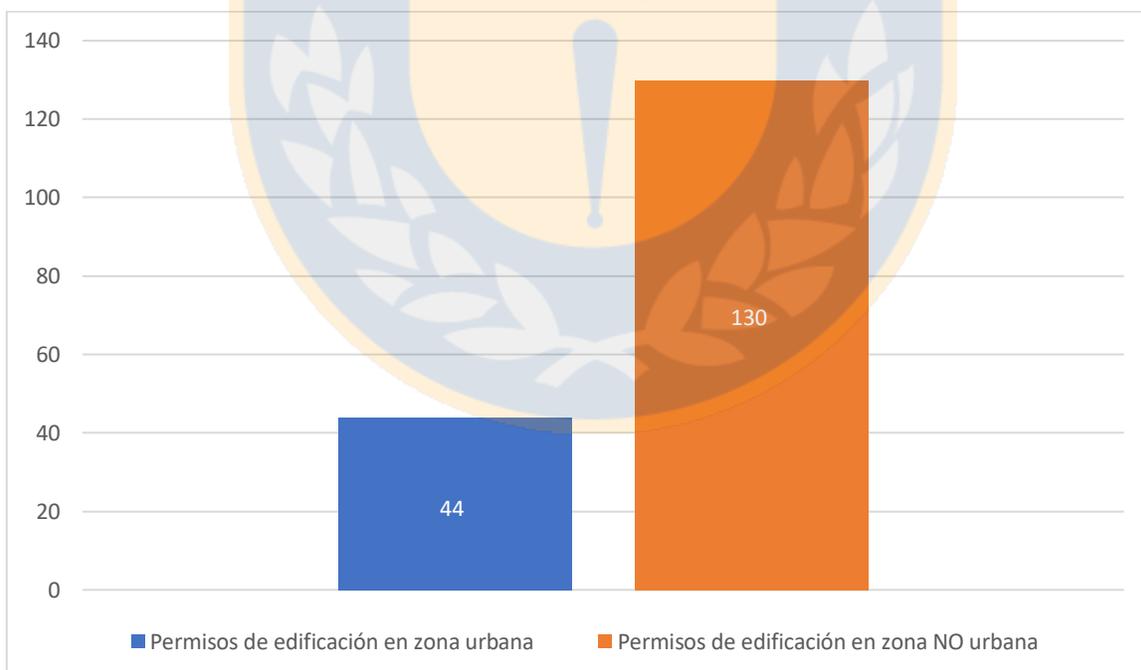
El total de permisos de edificación otorgados en el año 2013, y bajo la categoría de uso destino *habitacional* fueron 96 permisos, de un total entre uso destino habitacional, mixto y no habitacional de (113 permisos). De estos 96 permisos 29 se encuentran en la zona urbana

consolidada. Por lo tanto, 67 permisos de edificación fueron otorgados para construir en zona no urbana durante el año 2013.

Respecto del año 2014 el panorama es el siguiente:

78 fueron los permisos bajo la categoría *uso destino habitacional*, de un total de 109 permisos entre uso destino habitacional, mixto, y no habitacional. De los 78 permisos con fines habitacionales solo 15 se encuentran en el área urbana consolidada, por lo tanto 63 permisos fueron otorgados para construir en zonas no urbanas. Se reitera el fenómeno en relación a los periodos anteriores.

Figura 6. Permisos de edificación destino habitacional periodo 2013-2014, comuna de Puerto Varas.



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación del SII.

Como se puede observar en la figura N°6, la cantidad permisos de edificación con destino habitacional para el periodo 2013-2014 en zonas no urbanas triplica la cantidad de los permisos de edificación con destino habitacional en zona urbana.

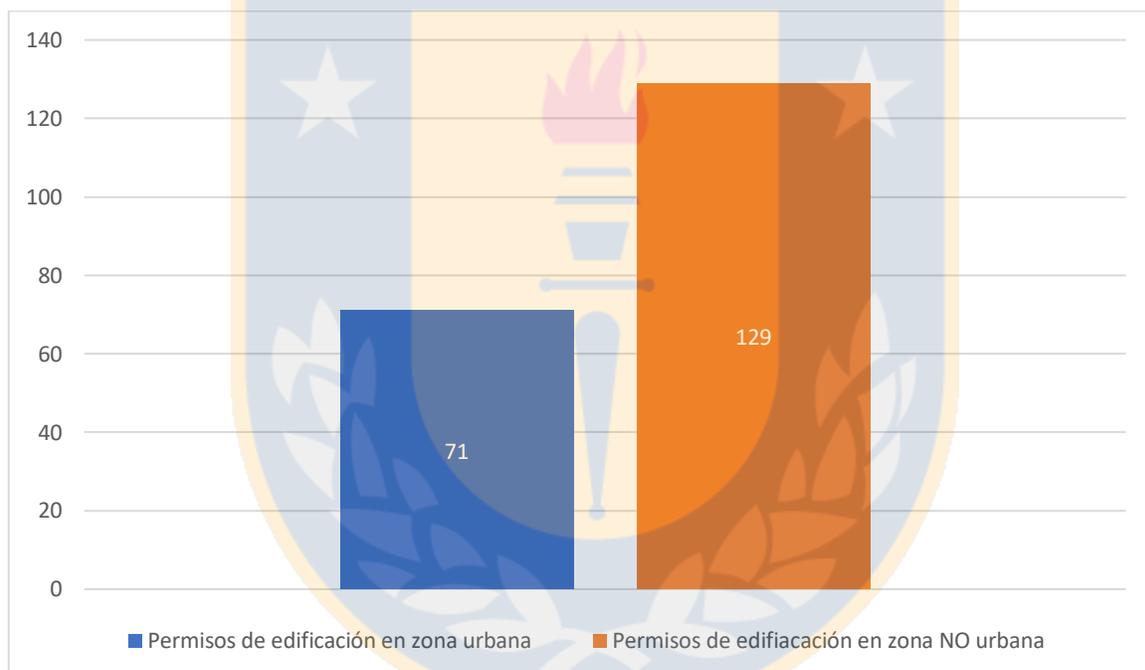
Periodo 2015-2017



Fuente: Elaboración propia a partir del SII.

El periodo 2015-2017 concentra 200 permisos de edificación bajo la categoría uso destino habitacional. La cantidad total de permisos entre uso destino habitacional, mixto, y no habitacional corresponde a un total de 782. De los 200 permisos de edificación con destino habitacional, 71 fueron otorgados dentro del área urbana consolidada. Lo anterior arroja que 129 permisos de edificación fueron otorgados en zona no urbana.

Figura 8. Permisos de edificación destino habitacional período 2015-2017, Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Elaboración propia a partir de permisos de edificación del SII

En relación con los datos que se han expuesto, resulta interesante conectar estos hallazgos con los relatos de quienes fueron parte de la muestra en esta investigación, de manera de poder ir consolidando un argumento en dirección a comprobar la ocurrencia del fenómeno.

“Cuando llegamos, creo que fue el 2012, no éramos tantos según yo... uno sabía quién venía de afuera, pero ahora con la pandemia fue muy abrupta la llegada de santiaguinos yo creo (...) antes las calles no estaban colapsadas, ahora hay taco en todas partes, todos tocan la bocina, ya se va pareciendo a Santiago...una pena” (Entrevistada N°4).

A continuación, se muestran algunos registros fotográficos que evidencian y se relacionan con los datos expuestos en las páginas anteriores. Corresponde a registros de caminos, accesos y publicidad de empresas inmobiliarias que ofrecen parcelas de agrado de 5.000 m².

Figura 9. Acceso a sector de Parcelas de agrado y publicidad, Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Archivo del autor.

Figura 10. Acceso a sector de parcelas de agrado, sector rural, Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Archivo del autor.

Figura 11. Publicidad venta de parcelas de agrado, Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Archivo del autor.

Figura 12. Parcelas de agrado con viviendas, sector Nueva Braunau, Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Archivo del autor.

Figura 13. Publicidad en sector de parcelas de agrado, localidad censal de Puerto Varas, Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Archivo del autor.

3.2 Relación entre turismo planificado como modelo de desarrollo local y el aumento de nuevos lotes de parcelas de agrado

La comuna de Puerto Varas se sitúa como uno de los principales atractivos turísticos del país. Su particular geografía y los atributos que la componen hacen de la comuna un lugar privilegiado para los distintos turistas a nivel nacional, inclusive internacional. En este contexto, desde la planificación comunal y regional, y la definición de una política de desarrollo turístico se ha concretado un modelo de desarrollo local que ha configurado la geografía social de la comuna. En este sentido es posible observar que la ciudad en los últimos años ha experimentado una transformación en una dirección hacia el fomento de la actividad turística. Esto, con una clara expresión material, espacial y social.

Instrumentos de planificación

En Chile el principal instrumento de planificación territorial en el contexto de las unidades territoriales que son los municipios, corresponde a los Planes de Desarrollo Comunal (PLADECO). En este sentido, la legislación vigente señala lo siguiente:

“Artículo 6º.- La gestión municipal contará, a lo menos, con los siguientes instrumentos:

a) El plan comunal de desarrollo y sus programas (...)

Artículo 7º.- El plan comunal de desarrollo, instrumento rector del desarrollo en la comuna, contemplará las acciones orientadas a satisfacer las necesidades de la comunidad local y a promover su avance social, económico y cultural” (Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades).

En este contexto, se identifica que los últimos PLADECO elaborados por el municipio de Puerto Varas apuntan por una vocación turística de la ciudad y los alrededores.

Para coincidir temporalmente con los datos censales y los permisos de edificación exhibidos en esta investigación, se profundizará sobre los dos últimos PLADECO que se ha elaborado para la comuna.

PLADECO 2012-2017

En este instrumento se da cuenta del plan estratégico en pos del desarrollo económico turístico. Específicamente se abordan cuatro ejes:

- Creación de actividades para romper la estacionalidad, elaborando un calendario anual de eventos y actividades, logrando consolidar muestras artesanales, fiestas y eventos.
- Mejorar los servicios de información turística, infraestructura y equipamiento urbano; orientado al desarrollo de diferentes eventos artísticos, culturales, ferias de pequeña empresa, emprendedores y artesanos, con el desarrollo e implementación de

Proyectos.

- Mayor promoción de los atractivos turísticos de la comuna, contando con diseño y material de difusión gráfico y audiovisual (inglés y español), participación activa en diferentes Ferias de Turismo Nacionales e Internacionales, estrechando vínculos con otros destinos turísticos del Cono Sur de América.
- Creación de una Alianza Público – Privada, con Agrupaciones de Turismo; Corporación de Turismo, Cámara de Comercio, INFORMATUR, Siete Sur Patagonia

Gourmet y Visit Puerto Varas. Participación en pasantías con Agrupaciones de Turismo Nacional e Internacional. Creación de Corporación Puerto Varas Patagonia – Chile (Plan de Desarrollo Comunal 2012-2017, Puerto Varas).

Como se puede observar, desde el principal instrumento de planificación se diseña toda una estrategia que impulsa el territorio y sus habitantes en dirección hacia un aprovechamiento de sus potenciales. Como se ha señalado anteriormente, esto tiene una evidente expresión material, espacial y social.

Figura 14. Escultura de la princesa Licarayen, sector La Puntilla. Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.

Como otro elemento a relevar en este instrumento de planificación es la *imagen objetivo*, la cual proyecta el desarrollo de la comuna, principalmente a partir de la actividad turística, destacando además el rol de la industria salmonera de la vecina comuna de Puerto Montt, lo cual incidiría en el aumento de la población y por consiguiente el desarrollo de viviendas e infraestructura que de soporte a los nuevos habitantes atraídos por el componente turístico e industria salmonera.

PLADECO 2019-2022

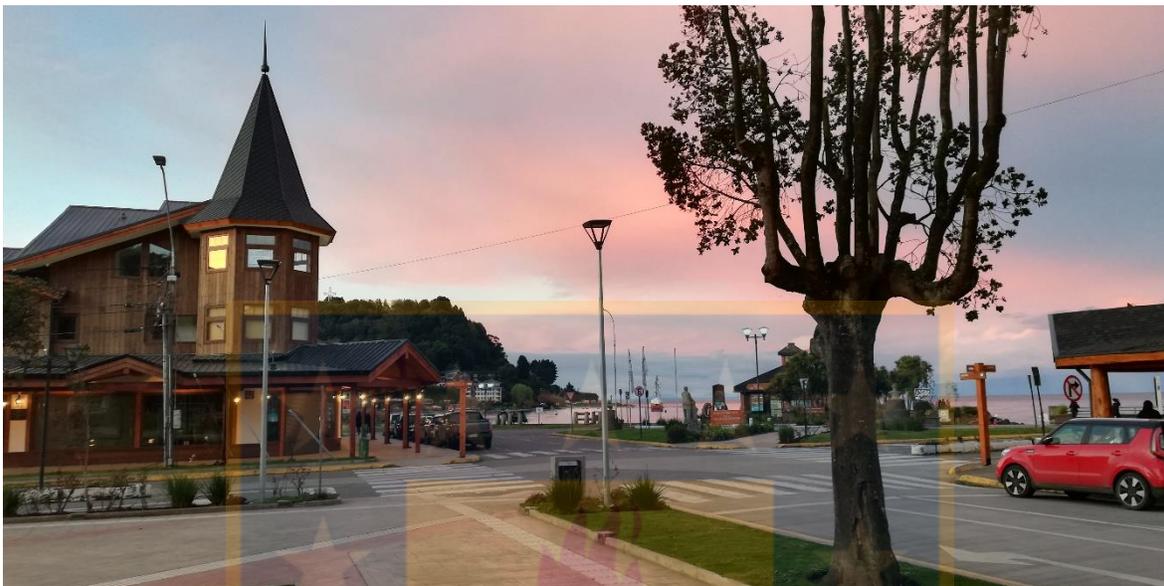
En este instrumento se visualiza el desarrollo turístico a partir del marco legislativo, con lo cual se contextualiza sobre la ley de turismo 20.423, la cual establece Zonas de Interés Turístico (ZOIT), definiéndolos como *“territorios comunales, intercomunales o determinadas áreas dentro de éstos, que tengan condiciones especiales para la atracción turística y que requieran medidas de conservación y una planificación integrada para promover las inversiones del sector privado”* (Art. 13, Ley 20.423). Adicional a lo anterior, la ley señala en su artículo 14, que estas zonas tendrán prioridad para el desarrollo de proyectos públicos que fomenten la actividad turística, asimismo la asignación de recursos para infraestructura y equipamiento.

Se especifica que la oferta turística comunal está basada principalmente por los atractivos naturales y culturales, paisaje, servicios de hoteles, restaurantes y cafeterías, sumados a diferentes actividades de turismo aventura, trekking y actividades que realiza el municipio con el fin de romper la estacionalidad.

Se puede observar en relación con la ocurrencia del fenómeno del desarrollo turístico, que efectivamente la ciudad y su entorno presentan condiciones particulares, como se ha revisado a lo largo de estas páginas existe una intencionalidad público-privada por el turismo.

“Según datos entregados por la oficina de información turística municipal, durante el año 2018 hubo un total de 48.712 atenciones de visitantes, de las cuales el 46,10 % corresponde a turistas nacionales y 53,9 % a turistas extranjeros” (PLADECO Ilustre Municipalidad de Puerto Varas, 2019-2022:18).

Figura 15. Plaza principal, ciudad de Puerto Varas.



Fuente: Archivo del autor. 2021.

A partir de lo anterior, la comuna ha definido en su PLADECO 2019-2022 los atractivos turísticos que se presentan en la siguiente tabla y con los cuales a partir de estos se establecen todas las acciones que actualmente configuran espacial y materialmente a la comuna.

Tabla 1. Atractivos turísticos, comuna de Puerto Varas.

Atractivos turísticos naturales	Atractivos turístico-culturales (ciudad)
Parque Nacional Vicente Pérez Rózales	Centro De Artes Molino Machmar
Saltos del Petrohué	Galería Bosque Nativos
Volcán Osorno	Museo Pablo Fierro
Lago Llanquihue	Museo histórico Antonio Felmer
Lago Todos Los Santos	Museo y Centro de Interpretación Juguetería Brintrup
Laguna Verde	

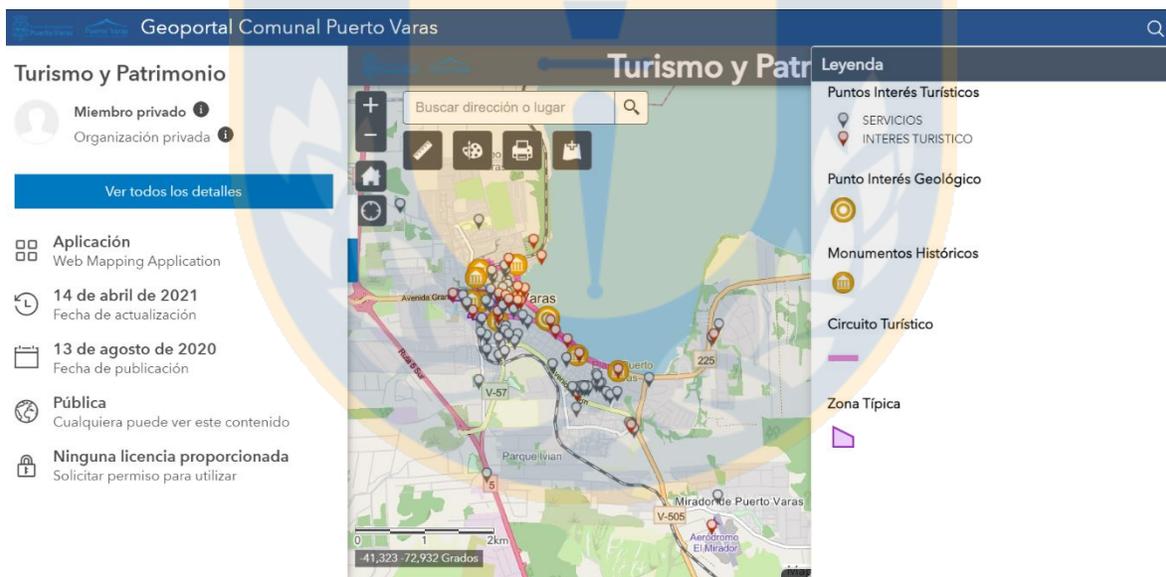
Fuente: Elaboración propia a partir de PLADECO 2019-2022, Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.

Existe otro instrumento de planificación territorial, pero no se encuentra desarrollado por la gestión municipal, nos referimos a los Planes de Desarrollo Turístico (PLADETUR). Es

interesante observar que no exista un instrumento de esta naturaleza en una comuna como Puerto Varas. Los antecedentes expuestos dan cuenta que la comuna presenta potencialidades turísticas casi incomparables y los PLADETUR son instrumentos estratégicos en la definición de acciones en esta materia.

Para finalizar en cuanto a las acciones comunales en pos del desarrollo turístico y el fomento para la atracción de turistas, la municipalidad ha dispuesto un visor territorial de manera de poder espacializar aquellos elementos de la ciudad de Puerto Varas que se definen como atractivos turísticos.

Figura 16. Geoportal Turismo y Patrimonio. Iniciativa de la Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.



Fuente: Geoportal Comunal Puerto Varas. Ilustre Municipalidad de Puerto Varas.

ESTRATEGIA REGIONAL DE DESARROLLO 2009-2020

La Estrategia Regional de Desarrollo, en adelante ERD es el principal instrumento rector de una región. Este instrumento define las macro-zonas de un determinado territorio, elabora diagnósticos sociales, económicos y ambientales y propone a su vez estrategias de desarrollo en base a los potenciales y restricciones de los territorios. Actualmente algunas regiones del país se encuentran elaborando los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial (PROT), bajo el alero de la ley 21.074 sobre las competencias de los nuevos gobiernos regionales. En este sentido, la región de Los Lagos no cuenta con un PROT, por lo que el principal instrumento rector sigue siendo la ERD.

El área geográfica que comprende la comuna de Puerto Varas, ha sido delimitada como parte de la provincia de Llanquihue y la provincia de Osorno como “Zona Lagos Andinos”. Dentro de los objetivos para el año 2020 se proponía que *“se consolidará como un destino turístico internacional de alto nivel, integrado a nivel nacional e internacional, con una eficiente administración de sus recursos ambientales y energéticos”*. (ERD Los Lagos, 2013:37).

En cuanto a los principales lineamientos estratégicos que se proponen en materia turística se encuentran los siguientes puntos:

- Consolidación del Corredor Turístico bi-nacional Bariloche Patagonia – Lagos Andinos – Costa de Osorno.
- Promoción y desarrollo del ecoturismo en áreas del Parque Nacional Puyehue y Parque Nacional Vicente Pérez Rosales.

- Consolidación de centros de poblados menores para apoyar el turismo a pequeña escala, así como posicionar el turismo de intereses especiales, dentro de la oferta local (ERD, 2013).

En la ERD se propone, además, que los poblados como Frutillar, Puerto Varas, Llanquihue, Puerto Octay y Cochamó deben poseer un alto nivel de conectividad en pos de un territorio articulado. Es decir, se propone una movilidad eficiente de manera de poder facilitar los desplazamientos de los miles de turistas que visitan la zona.

POLÍTICA REGIONAL DE TURISMO LOS LAGOS 2015-2023

Este instrumento de planificación es netamente enfocado en el desarrollo turístico de la región de Los Lagos. Apunta a consolidar la región como un destino turístico de nivel internacional, aprovechando al máximo, pero de manera sustentable, los recursos tanto naturales como culturales. Dentro de los principales lineamientos estratégicos en esta materia, la PRT se enfoca y se proyecta al año 2025 con los siguientes puntos:

- Aumentar la inversión en Turismo en un 150%
- Aumentar en un 35% las ventas de las actividades vinculadas al turismo
- Aumentar en un 65% el empleo en las actividades vinculadas al turismo
- Aumentar la llegada de turistas en un 90%
- Aumentar la tasa de ocupabilidad al 50%
- Aumentar la tasa de pernoctación a 2,5 días

La llegada de las parcelas de agrado

En general los centros turísticos se les asocia hoy en día con el fenómeno de la migración por amenidad (Trivi, 2018). No es un fenómeno exclusivo de Chile o Puerto Varas en particular. Es un fenómeno que se ha desatado en regiones montañosas en países como Estados Unidos, Canadá, en países europeos, y en el caso de Sudamérica se ha dado en Argentina (San Martín de Los Andes, Bariloche, entre otros), en Chile en la zona Central (Curacaví, San José de Maipo) y la zona sur (Pucón, Puerto Varas, Malalcahuello, entre otros). En Chile el fenómeno se ha dado con un peculiar avance en los últimos años, en parte por el marco normativo señalado anteriormente (DFL 3.516). En relación con lo anterior, mediante fotointerpretación de imágenes satelitales y la revisión de la cartografía del Servicio de Impuestos Internos es posible observar una configuración predial en la que dominan lotes de 5.000 metros cuadrados.

Respecto al turismo planificado, impulsado por los distintos instrumentos de planificación, se observa que existe una relación directa entre lo que se ha estado planificando y el resultado visible. La configuración espacial y material de la comuna y sus alrededores responde a los esfuerzos por un desarrollo que apunta solo a lo económico, pero que, bajo la perspectiva del ecodesarrollo, no se estaría considerando la variable ambiental. La fragmentación del territorio a través de loteos de 5.000 m² en coberturas que a partir de fotointerpretación correspondería en algunos casos a humedales, sumado a la deforestación, no se ajusta precisamente a un desarrollo sostenible, considerando los posibles impactos en el medio ambiente y consecutivamente sobre las comunidades humanas.

Figura 17. Proyecto inmobiliario de parcelas de agrado, Comuna de Puerto Varas.



Fuente: Petrohué River Side.

Figura 18. Proyecto inmobiliario de parcelas de agrado, comuna de Puerto Varas.



Fuente: Bosque Mirador

3.3 Clasificación y análisis del perfil de los migrantes por amenidad

Como se ha señalado anteriormente, Puerto Varas se ha caracterizado por ser una comuna con un alto valor turístico debido a la belleza paisajística que es propia de la comuna. Los elementos naturales que dan soporte a este valor paisajístico son los volcanes Osorno y Calbuco, la exuberante cobertura de bosques, además del lago Llanquihue. Todos estos elementos, sumado además a una arquitectura de tradición europea la cual data desde finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX, hacen de Puerto Varas un lugar con atributos únicos en el sur de Chile.

Lo anterior ha situado a la comuna de Puerto Varas como un llamativo destino turístico, pero también ha despertado el interés de inversionistas y especuladores inmobiliarios que ven en el suelo de la comuna una oportunidad de negocios que ofrece el mismo mercado inmobiliario, atrayendo de esta manera a familias que buscan concretar un estilo de vida distinto al que ofrecen los sistemas urbanos de mayor complejidad.

En este contexto se ha trazado el objetivo de clasificar y analizar el perfil de los migrantes por amenidad en las zonas rurales de Puerto Varas. Para ello, se ha procedido a aplicar una pauta de entrevista (ver anexo N°1), mediante la cual se obtuvieron datos relevantes sobre las motivaciones de vivir en parcelaciones, el nivel educacional, percepción sobre el fenómeno, entre otros temas.

Las personas entrevistadas pertenecen a dos localidades rurales de la comuna de Puerto Varas, estas son⁴:

- Nueva Braunau
- Puerto Varas (localidad)

Adicional a lo anterior, se desagregaron datos del Censo 2017 de estas mismas localidades, focalizándose sobre dos variables que se consideraron relevantes correlacionar:

- Comuna de residencia anterior
- Nivel educacional más alto completado: con el fin de obtener un perfil socioeconómico debido a la asociación directa entre nivel de educación e ingresos.

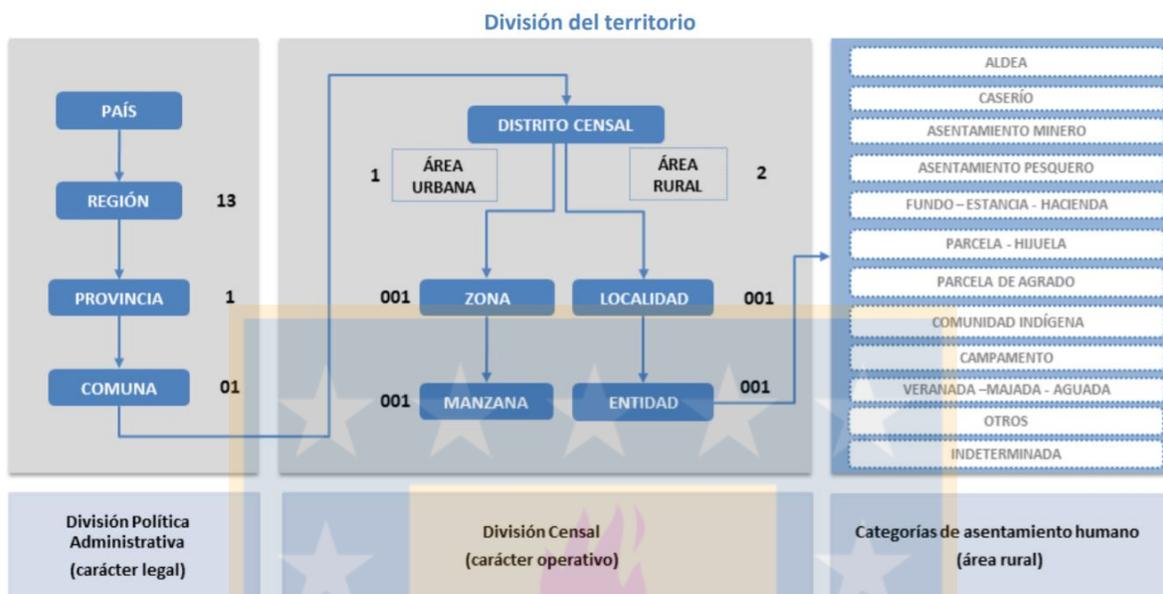
Para desagregar los datos en la unidad socioespacial mínima disponible (localidad) se utilizó el programa Redatam 7, este *software* estadístico permite realizar análisis de datos censales a partir de la desagregación de los mismos.

Cabe precisar que los datos obtenidos a partir del Censo 2017 solo permiten desagregar a un nivel de localidad y no de entidad rural, siendo esta última la unidad mínima de división del territorio nacional en zonas rurales.

A continuación, se presenta una figura que da cuenta de la división censal y se contextualiza el trabajo realizado.

⁴ El nombre de estas localidades es información oficial a partir del Censo 2017.

Figura 19. División del territorio nacional.



Fuente: INE.

Nueva Braunau:

A partir de fotointerpretación de imagen satelital, se observa que esta unidad socioespacial presenta junto a la localidad de Puerto Varas, la mayor cantidad de superficie o suelo subdividido en 5.000 m². En este contexto, se analizan las variables previamente establecidas en la metodología, junto con además los relatos de las personas entrevistadas, quienes residen en algunas de las entidades rurales pertenecientes a esta localidad.

A continuación, se presenta tabla con datos desagregados del Censo 2017 respecto a la variable *comuna de residencia anterior*.

Tabla 2. Comuna de residencia anterior, habitantes Localidad de Nueva Braunau.⁵

Comuna de Residencia Anterior	Casos	%
Comuna no declarada	1	0,53%

⁵ 372 casos no aplica.

Comuna de Residencia Anterior	Casos	%
Iquique	3	1,58%
Valparaíso	1	0,53%
Los Andes	2	1,05%
Rancagua	1	0,53%
Machalí	1	0,53%
Requínoa	1	0,53%
Talca	2	1,05%
Concepción	2	1,05%
Cabrero	1	0,53%
Chillán	1	0,53%
Temuco	5	2,63%
Lautaro	3	1,58%
Puerto Montt	21	11,05%
Calbuco	2	1,05%
Fresia	3	1,58%
Frutillar	1	0,53%
Los Muermos	5	2,63%
Llanquihue	14	7,37%
Mauñín	1	0,53%
Castro	8	4,21%
Chonchi	1	0,53%
Osorno	5	2,63%
Purranque	4	2,11%
San Pablo	2	1,05%
Futaleufú	4	2,11%
Palena	1	0,53%
Coyhaique	3	1,58%
Aysén	1	0,53%
Cochrane	2	1,05%
Punta Arenas	3	1,58%
Santiago	23	12,11%
Cerro Navia	2	1,05%
El Bosque	1	0,53%
Estación Central	2	1,05%
La Florida	2	1,05%
La Reina	1	0,53%
Las Condes	13	6,84%
Lo Barnechea	3	1,58%
Ñuñoa	4	2,11%
Peñalolén	1	0,53%
Providencia	13	6,84%
Vitacura	1	0,53%
Puente Alto	7	3,68%
San Bernardo	6	3,16%

Comuna de Residencia Anterior	Casos	%
Valdivia	3	1,58%
Panguipulli	2	1,05%
Futrono	1	0,53%
Total	190	100,00%

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2017, INE.

Como se puede observar en la tabla 2, se destacan comunas pertenecientes a la Región Metropolitana, como lo son Providencia, Las Condes y Santiago, como aquellas que fueron declaradas como comunas de residencia anterior.

Para efectos del análisis de la población migrante, es decir aquella que declara haber residido en otra comuna, se aplicó un proceso estadístico denominada cruce de variables. En este sentido se consideraron los datos de comuna de residencia anterior, sumado a la variable de nivel del curso más alto terminado.

Lo anterior se puede observar en la tabla siguiente.

Tabla 3. Cruce de variables Comuna de residencia anterior y Nivel del curso más alto aprobado. Localidad de Nueva Braunau.
Comuna de Puerto Varas.

Comuna de Residencia Anterior	Nivel del curso más alto aprobado												Total
	Sala cuna o jardín infantil	Kínder	Especial o diferencial	Educación básica	Primaria o preparatoria (sistema antiguo)	Científico-humanista	Técnica profesional	Humanidades (sistema antiguo)	Técnica comercial, industrial/normalista (sistema antiguo)	Técnico superior (1-3 años)	Profesional (4 o más años)	Magíster	
Comuna no declarada	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Iquique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3
Valparaíso	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Los Andes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	2
Rancagua	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Machalí	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Requínoa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Talca	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	2
Concepción	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	2
Cabrero	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Chillán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Temuco	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	2	-	5
Lautaro	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2	-	3
Puerto Montt	-	1	-	4	-	2	-	-	-	5	8	1	21
Calbuco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
Fresia	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Frutillar	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Los Muermos	1	-	-	1	-	1	-	-	-	-	2	-	5

Comuna de Residencia Anterior	Nivel del curso más alto aprobado													Total
	Sala cuna o jardín infantil	Kínder	Especial o diferencial	Educación básica	Primaria o preparatoria (sistema antiguo)	Científico-humanista	Técnica profesional	Humanidades (sistema antiguo)	Técnica comercial, industrial/normalista (sistema antiguo)	Técnico superior (1-3 años)	Profesional (4 o más años)	Magíster		
Llanquihue	-	1	1	4	-	-	2	1	1	1	3	-	14	
Mauñín	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
Castro	-	-	-	3	-	3	-	-	-	-	-	2	8	
Chonchi	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	
Osorno	-	-	-	1	-	2	-	-	-	-	2	-	5	
Purranque	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	1	-	4	
San Pablo	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	2	
Futaleufú	-	-	-	2	-	1	1	-	-	-	-	-	4	
Palena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	
Coyhaique	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2	-	-	3	
Aysén	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	
Cochrane	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	2	
Punta Arenas	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	3	
Santiago	-	-	-	3	-	4	-	2	-	2	12	-	23	
Cerro Navia	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
El Bosque	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	
Estación Central	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	
La Florida	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	
La Reina	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	
Las Condes	-	-	-	2	1	1	-	-	-	-	6	3	13	

Comuna de Residencia Anterior	Nivel del curso más alto aprobado												
	Sala cuna o jardín infantil	Kínder	Especial o diferencial	Educación básica	Primaria o preparatoria (sistema antiguo)	Científico-humanista	Técnica profesional	Humanidades (sistema antiguo)	Técnica comercial, industrial/normalista (sistema antiguo)	Técnico superior (1-3 años)	Profesional (4 o más años)	Magíster	Total
Lo Barnechea	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	1	-	3
Nuñoa	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	1	4
Peñalolén	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Providencia	-	2	-	-	-	-	2	-	-	2	6	1	13
Vitacura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Puente Alto	-	1	-	-	1	-	1	1	-	-	3	-	7
San Bernardo	-	-	-	2	-	2	-	-	-	1	1	-	6
Valdivia	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2	-	3
Panguipulli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
Futrono	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Total	2	6	1	37	3	28	7	5	2	16	73	10	190

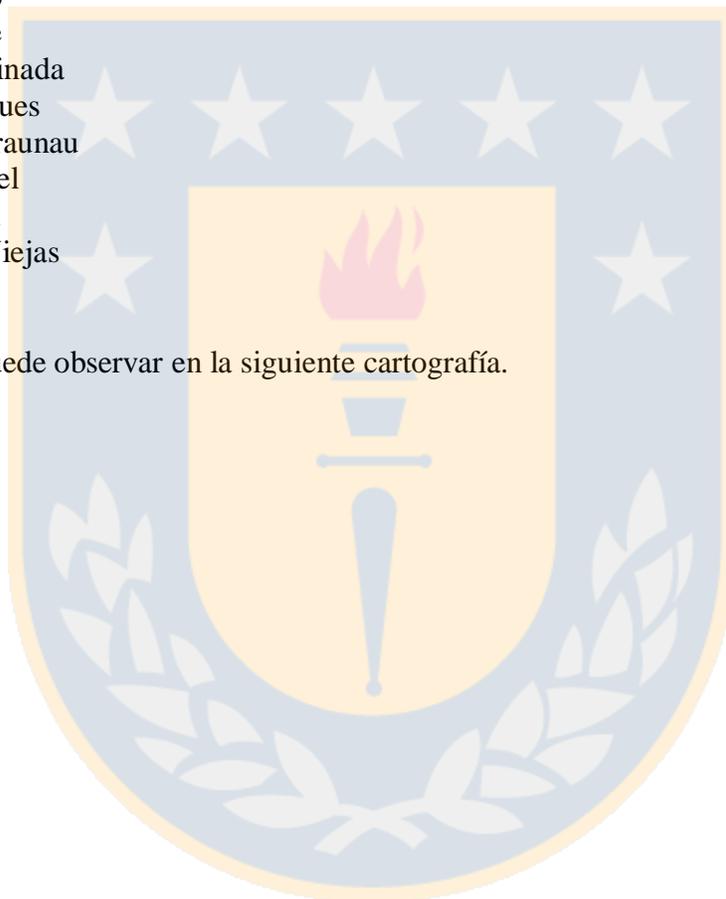
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2017, INE.

Se puede observar que la mayoría de los migrantes o personas que declararon haber residido en otra comuna, poseen estudios superiores completos. Lo cual puede ser indicador del nivel de ingresos de estos migrantes, por tratarse de personas con la posibilidad de acceder a fuentes laborales mejor remuneradas. Llama la atención que inclusive hay personas que declaran poseer estudios de posgrado y que viven en dichas zonas rurales. Respecto al alto número de personas que declaran educación básica como nivel más alto completado, se

interpreta que pueden ser hijos/as de quienes declaran tener estudios superiores (por lo mismo también están incluidos en la variable comuna de residencia anterior).

Cabe reiterar que la localidad de Nueva Braunau, como unidad socioespacial, agrupa cierto número de *entidades rurales*⁶, las cuales se presentan a continuación.

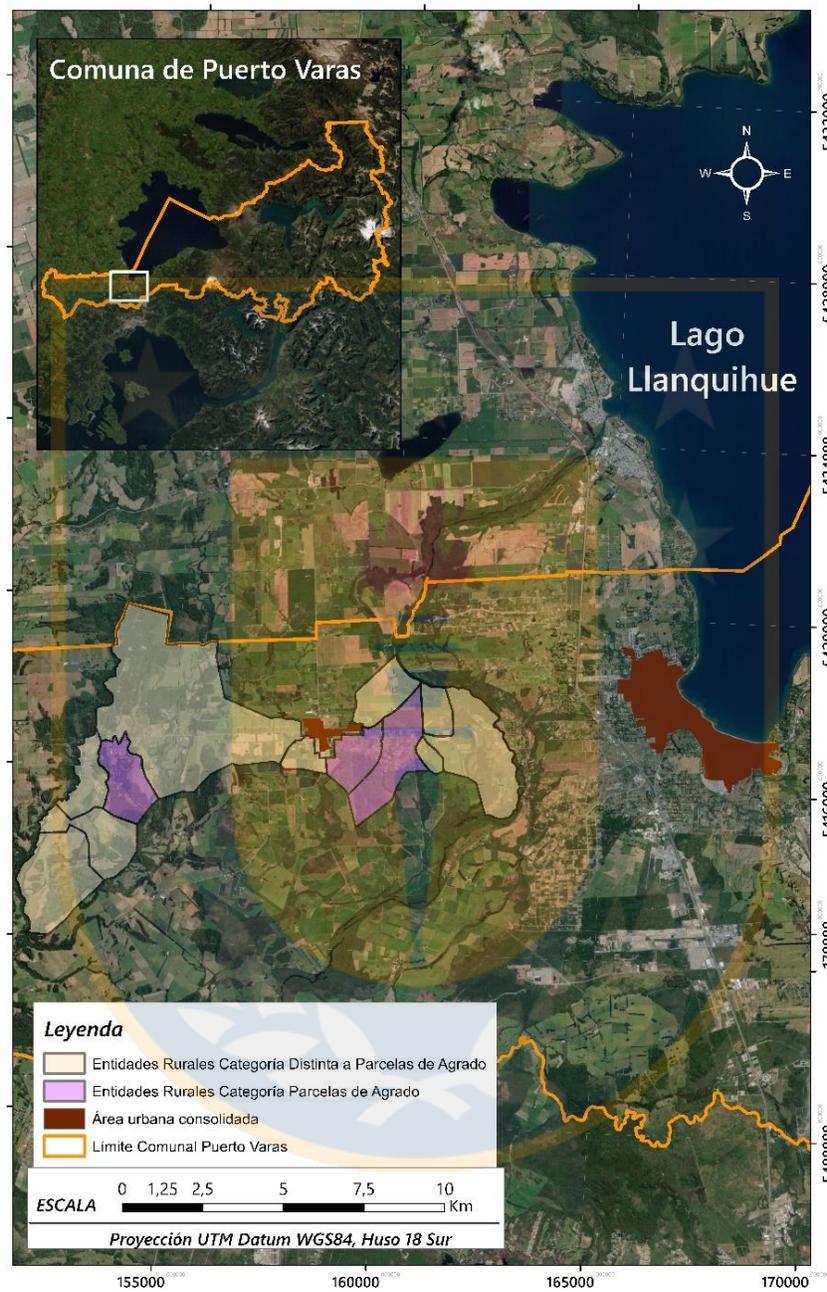
- Camino río frío
- El Álamo
- El puente
- Indeterminada
- Los Coihues
- Nueva Braunau
- San Rafael
- San Rosa
- Yuntas Viejas



Lo anterior se puede observar en la siguiente cartografía.

⁶ Unidad socioespacial definida por el Instituto Nacional de Estadísticas en el Censo 2017.

Figura 20. Entidades rurales pertenecientes a la localidad censal de Nueva Braunau.



Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2017, INE.

Puerto Varas (localidad censal)

La localidad de Puerto Varas agrupa 30 entidades rurales, de las cuales 24 corresponden a la categoría “*parcelas de agrado*”, según el Censo 2017. Las otras categorías corresponden a “parcela-hijuela” y “caserío”. La mayoría de los entrevistados viven en alguna de las entidades rurales pertenecientes a esta localidad censal. Debido a lo anterior es que se analiza el caso de dicha localidad.

En relación a los datos que muestran la comuna de residencia anterior, de aquellos actuales residentes, los resultados desagregados se pueden observar en la siguiente tabla.

Tabla 4. Comuna de residencia anterior, localidad censal de Puerto Varas. Comuna de Puerto Varas.⁷

Comuna de Residencia Anterior	Casos	%
Comuna no declarada	12	2,29%
Iquique	3	0,57%
Copiapó	1	0,19%
La Serena	5	0,95%
Coquimbo	1	0,19%
Valparaíso	12	2,29%
Concón	1	0,19%
Viña del Mar	17	3,24%
Nogales	1	0,19%
Quilpué	1	0,19%
Olmué	2	0,38%
Villa Alemana	1	0,19%
Rancagua	5	0,95%
Talca	3	0,57%
Curicó	2	0,38%
Licantén	1	0,19%
Linares	4	0,76%
San Javier	4	0,76%
Concepción	2	0,38%

⁷ 1580 casos no aplica.

Comuna de Residencia Anterior	Casos	%
Chiguayante	1	0,19%
Los Ángeles	4	0,76%
Chillán	1	0,19%
Quirihue	1	0,19%
Temuco	17	3,24%
Cunco	1	0,19%
Loncoche	4	0,76%
Pucón	1	0,19%
Saavedra	1	0,19%
Toltén	1	0,19%
Vilcún	1	0,19%
Angol	1	0,19%
Los Lagos	2	0,38%
Puerto Montt	72	13,71%
Calbuco	4	0,76%
Cochamó	1	0,19%
Fresia	3	0,57%
Frutillar	5	0,95%
Los Muermos	3	0,57%
Llanquihue	14	2,67%
Castro	8	1,52%
Ancud	3	0,57%
Chonchi	1	0,19%
Quellón	6	1,14%
Osorno	22	4,19%
Purranque	1	0,19%
Puyehue	1	0,19%
Río Negro	1	0,19%
San Pablo	3	0,57%
Chaitén	1	0,19%
Coyhaique	5	0,95%
Guaitecas	4	0,76%
Punta Arenas	1	0,19%
Natales	3	0,57%
Santiago	55	10,48%
El Bosque	2	0,38%
Estación Central	1	0,19%
Independencia	5	0,95%
La Cisterna	2	0,38%
La Florida	7	1,33%
La Reina	18	3,43%
Las Condes	42	8,00%
Lo Barnechea	7	1,33%
Lo Espejo	1	0,19%
Maipú	6	1,14%
Nuñoa	17	3,24%

Comuna de Residencia Anterior	Casos	%
Peñalolén	8	1,52%
Providencia	32	6,10%
Pudahuel	4	0,76%
Quilicura	1	0,19%
San Miguel	3	0,57%
Vitacura	13	2,48%
Colina	6	1,14%
San Bernardo	3	0,57%
Valdivia	10	1,90%
Los Lagos	3	0,57%
La Unión	1	0,19%
Lago Ranco	1	0,19%
Arica	1	0,19%
Total	525	100,00%

Como se puede observar en la tabla 4, se reitera el fenómeno respecto a la localidad de Nueva Braunau, es decir, la mayoría de las personas que declaran otra comuna como residencia anterior, provienen de la Región Metropolitana. No obstante, se observa un gran número de personas provenientes de la comuna de Pto Montt.

En cuanto a los datos desagregados a partir del cruce de variables en relación al *nivel del curso más alto aprobado*, se pueden observar los resultados en la siguiente tabla.

Tabla 5. Cruce de variables Comuna de residencia anterior y Nivel del curso más alto aprobado⁸.

Comuna de Residencia Anterior	Nivel del curso más alto aprobado														Total
	Sala cuna o jardín infantil	Prekínder	Kínder	Educación básica	Primaria o preparatoria (sistema antiguo)	Científico-humanista	Técnica profesional	Humanidades (sistema antiguo)	Técnica comercial, industrial/normalista (sistema antiguo)	Técnico superior (1-3 años)	Profesional (4 o más años)	Magíster	Doctorado		
Comuna no declarada	-	-	-	3	-	2	1	-	-	1	4	-	-	11	
Iquique	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-	3	
Copiapó	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	
La Serena	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	2	1	-	5	
Coquimbo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	
Valparaíso	-	-	-	4	1	1	1	-	-	-	4	1	-	12	
Concón	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	
Viña del Mar	-	-	-	1	-	2	-	-	-	-	13	-	1	17	
Nogales	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	
Quilpué	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
Olmué	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2	
Villa Alemana	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	
Rancagua	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1	2	-	-	5	
Talca	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	1	-	-	3	
Curicó	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	2	
Licantén	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	
Linares	-	1	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-	4	

⁸ 7 casos no aplica.

Comuna de Residencia Anterior	Nivel del curso más alto aprobado													
	Sala cuna o jardín infantil	Prekínder	Kínder	Educación básica	Primaria o preparatoria (sistema antiguo)	Científico-humanista	Técnica profesional	Humanidades (sistema antiguo)	Técnica comercial, industrial/normalista (sistema antiguo)	Técnico superior (1-3 años)	Profesional (4 o más años)	Magíster	Doctorado	Total
San Javier	-	-	1	1	-	1	-	-	-	-	1	-	-	4
Concepción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2
Chiguayante	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Los Ángeles	-	-	-	-	-	2	-	-	-	1	1	-	-	4
Chillán	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Quirihue	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Temuco	-	-	-	7	-	4	2	-	1	-	2	1	-	17
Cunco	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Loncoche	-	-	-	1	-	-	2	-	-	1	-	-	-	4
Pucón	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Saavedra	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Toltén	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Vilcún	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Angol	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Puerto Montt	-	1	2	6	-	9	5	3	-	6	36	3	1	72
Calbuco	-	-	-	1	-	-	2	-	-	-	1	-	-	4
Cochamó	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Fresia	-	-	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	3
Frutillar	-	-	1	3	-	1	-	-	-	-	-	-	-	5
Los Muermos	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	-	3
Llanquihue	-	-	-	5	1	2	2	-	1	2	-	-	-	13
Castro	-	-	-	3	-	1	-	1	-	1	2	-	-	8

Comuna de Residencia Anterior	Nivel del curso más alto aprobado													
	Sala cuna o jardín infantil	Prekínder	Kínder	Educación básica	Primaria o preparatoria (sistema antiguo)	Científico-humanista	Técnica profesional	Humanidades (sistema antiguo)	Técnica comercial, industrial/normalista (sistema antiguo)	Técnico superior (1-3 años)	Profesional (4 o más años)	Magíster	Doctorado	Total
Ancud	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2	-	-	3
Chonchi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Quellón	-	-	-	2	-	-	-	-	-	1	3	-	-	6
Osorno	-	1	-	4	-	4	3	-	-	-	9	1	-	22
Purranque	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Puyehue	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Río Negro	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
San Pablo	1	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3
Chaitén	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Coyhaique	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-	1	1	-	5
Guaitecas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3
Punta Arenas	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Natales	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	-	3
Santiago	-	-	1	3	-	4	1	1	-	3	39	1	1	54
El Bosque	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	2
Estación Central	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Independencia	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	3	-	-	5
La Cisterna	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	2
La Florida	-	-	-	2	-	-	-	1	-	-	1	3	-	7
La Reina	-	-	1	5	-	-	-	-	-	1	6	5	-	18
Las Condes	-	-	1	1	-	2	-	-	-	4	29	4	1	42

Comuna de Residencia Anterior	Nivel del curso más alto aprobado													
	Sala cuna o jardín infantil	Prekínder	Kínder	Educación básica	Primaria o preparatoria (sistema antiguo)	Científico-humanista	Técnica profesional	Humanidades (sistema antiguo)	Técnica comercial, industrial/normalista (sistema antiguo)	Técnico superior (1-3 años)	Profesional (4 o más años)	Magíster	Doctorado	Total
Lo Barnechea	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	6	-	-	7
Lo Espejo	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Maipú	-	-	-	1	-	1	1	1	-	-	2	-	-	6
Nuñoa	-	-	1	3	-	-	-	-	-	-	10	1	2	17
Peñalolén	-	-	1	1	-	-	-	-	-	1	4	1	-	8
Providencia	-	-	-	-	-	1	3	-	-	3	17	6	2	32
Pudahuel	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	2	-	-	4
Quilicura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
San Miguel	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	3
Vitacura	-	-	1	1	-	-	-	-	-	1	8	1	-	12
Colina	-	-	-	2	-	1	1	-	-	1	-	1	-	6
San Bernardo	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1	-	3
Valdivia	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	8	-	-	10
Los Lagos	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	3
La Unión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Lago Ranco	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Arica	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Total	1	5	12	75	3	60	28	13	4	41	235	35	8	518

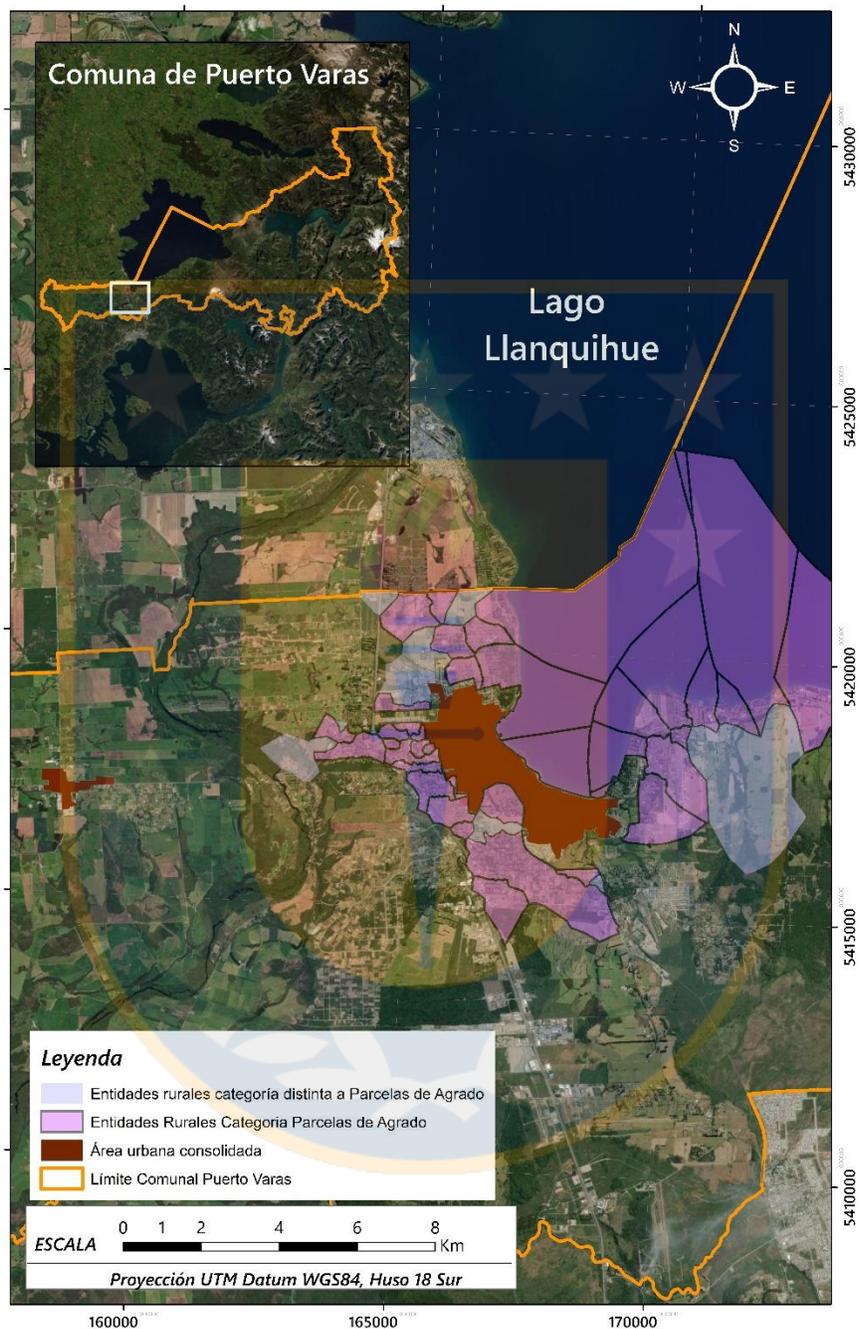
Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2017, INE.

Se puede observar en las tablas que al igual que en el caso de la localidad de Nueva Braunau, las personas que declaran una comuna de residencia anterior distinta a Puerto Varas, la mayoría posee estudios universitarios, inclusive de posgrados.

A continuación, se presentan todas las entidades rurales que componen la localidad censal de Puerto Varas. Cabe mencionar que estas entidades se encuentran rodeando el área urbana consolidada correspondiente a la ciudad.



Figura 21. Entidades rurales correspondiente a la localidad censal de Puerto Varas.



Fuente: Elaboración propia a partir de IDE.

Una vida más tranquila

En base a los testimonios se identifica un tópico que se reitera en los entrevistados, el cual hace alusión a la “tranquilidad” buscada por los migrantes.

“Conocí Pto. Varas cuando era más chica y siempre me llamó la atención por su belleza (...) como familia pensamos harlo en este proyecto hasta que al fin se pudo concretar el año 2016 cuando encontré trabajo en Pto Montt, trabajo que busqué por dos años aproximadamente” (Entrevistada N°2).

Los migrantes afirman que los sistemas de vida llevados a cabo en ciudades más grandes, principalmente Santiago, se presentaba como un problema debido a la inseguridad y ritmos de vida. La posibilidad de poder llevar una vida en la zona de Puerto Varas se presentó como una oportunidad ineludible para la crianza de hijos/as, entre otras cosas. Del mismo modo, se identifica que quienes se encuentran en la posibilidad de poder tomar esta decisión poseen un nivel socioeconómico elevado y estudios superiores. Esto se condice con los datos obtenidos en el Censo 2017, donde fue posible observar que quienes provenían de Santiago poseían a su vez estudios superiores.

“Es impagable poder vivir acá, en un entorno natural, con vista a los volcanes, todo es más tranquilo además (...) la vida en Santiago es para volverse locos” (Entrevistado N°6).

Seguridad

La seguridad es otro tópico que se reitera y se relaciona con el anterior. Específicamente se hace alusión a una especie de escape de una ciudad como Santiago, sobre la cual existe una percepción de inseguridad.

“Todos los días había robos en Santiago, creo que toda mi familia ha sido asaltada en algún momento. Acá en el sur todo es mucho más tranquilo, muy poca delincuencia (...) acá la gente es distinta, es otra cosa (...) antes Santiago era peligroso, pero creo que ahora es mucho peor” (Entrevistado N°3).

Respecto a este tópico se identifica además que actualmente existe una percepción exacerbada respecto a la inseguridad, lo que vendría a confirmar la decisión de haber migrado.

“(...) Ahora creo que está desatada la delincuencia, entonces entre la posibilidad de vivir en Santiago y vivir acá...fue una decisión difícil en su momento, pero ahora estamos más seguros que nunca de haber tomado la decisión de venirnos y no creo que volvamos, menos ahora con la situación de la pandemia” (Entrevistada N°7).

“Definitivamente la seguridad fue algo que consideramos, nosotros tenemos niños chicos y Santiago estaba cada vez más hostil, por decirlo de alguna manera, entonces se dio la posibilidad y compramos acá primero, después en construir y todo eso pasaron como dos años, y de a poco nos fuimos haciendo la idea de trasladarnos hasta acá” (Entrevistado N°11).

Otro estilo de vida

Este tópico aparece como de los más recurrentes y guarda relación con la cantidad de espacio utilizable por las personas, las dinámicas propias del territorio y los dos tópicos anteriores. Vendría siendo como el tópico central que canaliza los anteriores y sintetiza en gran parte una de las razones principales de los migrantes a la hora de tomar la decisión de migrar. Se identifica además que estas personas poseen las condiciones materiales o se encuentran en un status socioeconómico que permite en primer orden, la adquisición de una parcela de 5.000 m², y, en segundo lugar, la construcción de una vivienda en la misma, dato que se puede asociar a los permisos de edificación que fueron analizados en el primer objetivo de esta investigación.

“Venirse fue una decisión que pensamos mucho, pero como familia queríamos algo distinto, no queríamos darles a nuestros hijos una vida en Santiago, como la tuvimos nosotros. Acá son otros los ritmos, la gente es distinta y nosotros a la vez nos hemos impregnado de eso, al fin y al cabo (Entrevistado N°5).

“O sea, vivir acá es otra cosa, es todo un show levantarse y poder ver los volcanes, el lago...otra cosa, no hay punto de comparación con Santiago o con cualquier otro lugar de Chile, absolutamente...como dijiste, es otro estilo de vida” (Entrevistado N°9).

“Nuestra vida cambio 100% desde que nos vinimos el...2016, de todas maneras. Desde los tiempos, la tranquilidad, los paisajes, todo. Es un cúmulo de cosas que hace de Puerto Varas un lugar soñado para vivir” (Entrevistado N°1).

4 DISCUSIÓN

Las cartografías y gráficos confeccionados arrojan un interesante resultado a la vista. Lo anterior como parte del análisis del cambio de suelo agrícola a suelo habitacional. La comuna de Puerto Varas evidencia una mayor cantidad de permisos de edificación en suelo no urbano.

A partir de los antecedentes expuestos, es contraproducente que se otorguen permisos de edificación habitacional en aquellas zonas que están destinadas para la producción agrícola. La planificación territorial, a través de sus distintos instrumentos tiene por objetivo precisamente eso, un ordenamiento del territorio en base a la consideración técnica de cómo hacer un mejor uso del espacio geográfico, en este sentido la comuna de Puerto Varas presenta un aumento sostenido del cambio de uso de suelo, pasando de una vocación agrícola a pequeños núcleos urbanos con la respectiva infraestructura asociada.

El mecanismo por el cual se ha logrado esta transformación territorial se debe en gran medida al decreto con fuerza de ley N°3516, sobre la subdivisión de predios rústicos. El decreto permite poder subdividir el suelo agrícola en no menos que 5.000 m². Esta ley, también llamada ley de parcelas de agrado es precisamente el instrumento legal que ha condicionado y fraccionado el territorio rural de la zona centro sur del país.

En otra perspectiva, la comuna se ha posicionado con base en una deliberada estrategia de marketing del sector inmobiliario como un destino más allá de lo turístico, sino que ofreciendo una nueva forma de vida con interacción con la naturaleza. Para Moss (2005), la ocurrencia del fenómeno se ajusta precisamente a las condiciones o atributos naturales que presenten los territorios. Si bien el autor señala que existe un factor cultural de atracción, no es el caso de la comuna de Puerto Varas, debido a que se observa que los migrantes no se encuentran en busca de adquirir nuevas pautas culturales o no están siendo atraídos por éstas,

sino más bien se ajustan al deseo de adquirir una superficie en un entorno natural. Lo anterior está generando un escenario desalentador, ya que, la fragmentación de las zonas rurales y la inevitable utilización de los servicios y equipamientos de la ciudad trae consigo una saturación de estos, y en paralelo iría permeando los sistemas de vida y costumbres de los grupos humanos locales.

La comuna de Puerto Varas sin duda presenta ventajas comparativas en relación con otras comunas de la región e inclusive del sur de Chile. Efectivamente los elementos distintivos desde la arquitectura heredada de los colonos alemanes y todo el enjambre de remantes culturales, sumado al valor paisajístico han posicionado a la comuna y sus sectores rurales como espacios apetecibles para quienes buscan una vida alejada de los típicos centros poblados.

Respecto del objetivo específico N°2 y la relación de los instrumentos de planificación, se observa que estos instrumentos han propiciado e impulsado la conformación de un centro turístico (comuna de Puerto Varas) lo cual sumado a las condiciones del entorno + el ingreso del mercado inmobiliario, han construido un sistemas de amenidades y de a poco se van generando loteos o suburbanizaciones que comienzan como parcelas de agrado entre medio de predios agrícolas, pero que con el paso del tiempo, a partir de observación y fotointerpretación de imágenes satelitales, estamos en presencia de un “paisaje habitacional” sin precedentes en la comuna, y en general en el sur de Chile. Como señala Trivi (2018), el fenómeno de la migración por amenidad está fuertemente anclado a actividades turísticas. En este sentido, el sur de Chile es una zona en la que abundan entornos con lagos, ríos, coberturas

verdes y centros urbanos no metropolitanos. Llega el momento de señalar que migración por amenidad y parcelas de agrado son conceptos que en el caso de estudio deben entrelazarse para poder arribar a una comprensión más holística del fenómeno.

Por último, en relación con la clasificación y análisis del perfil de los migrantes arroja interesantes hallazgos. En primer lugar, respecto a la cantidad se pudo observar que la mayoría provienen de la región metropolitana, principalmente de comunas como Providencia, Las Condes, Vitacura y Santiago centro. En segundo lugar, se puede observar a partir de los datos desagregados del Censo 2017, que la gran mayoría posee estudios universitarios completos, inclusive de posgrado. Lo anterior se relaciona directamente con el perfil socioeconómico de los migrantes al tener la posibilidad de acceso a trabajos remunerados de mayores ingresos. Esto resulta interesante ya que se configura una especie de segregación espacial a partir de parcelas de agrado, formando pequeños núcleos suburbanos. La expansión de la ciudad o el aumento demográfico ya no estaría relacionado a la ciudad, sino más bien a estos nuevos núcleos. Por último, resultante interesante los hallazgos en relación con las motivaciones de dejar atrás los sistemas urbanos más complejos y dar paso a un sistema de vida en la comuna de Puerto Varas. El imaginario en torno a “estilos de vida” es sin duda un fenómeno por cual se debe profundizar en otras investigaciones, de manera de poder acceder de manera más detallada a nuevas formas de entender el habitar.

5 CONCLUSIONES

El fenómeno bajo estudio presenta interesantes puntos a discutir y sin duda, queda una puerta abierta para profundizar sobre problemas que la geografía y las ciencias sociales en general, pueden hacerse cargo en la medida que se le dé el espacio para poder intervenir.

El problema de las parcelas de agrado es sin duda un fenómeno sobre el cual hay que poner atención. Si bien se analizaron datos relevantes en relación con un determinado periodo (permisos de edificación 2010-2017 y datos del Censo 2017), la realidad social, económica y política de Chile ha sabido de cambios en los últimos dos años. Con esto, se hace referencia al ineludible estallido social o primavera social como le han llamado algunos románticos. La consecuente elaboración de una nueva carta fundamental y el inminente nuevo periodo político tienen la posibilidad de modificar estructuralmente aquello que ha sabido segregarnos como país durante los últimos 40 años. Con esto quiero decir que, el fenómeno bajo estudio es la expresión espacial y una forma más de segregación espacial que se ve en Chile.

Los permisos de edificación solo evidencian que la planificación territorial es nula o en el mejor de los casos laxa. La creación de nuevos lotes a merced del mercado inmobiliario es una cámara de gas que si no se descomprime puede ocasionar problemáticas ambientales considerables (Bartos et al, 2008).

Por otro lado, el desarrollo local en base al turismo planificado no previó que estos centros poblados como Puerto Varas y otras comunas aledañas se consolidarían no solo centros

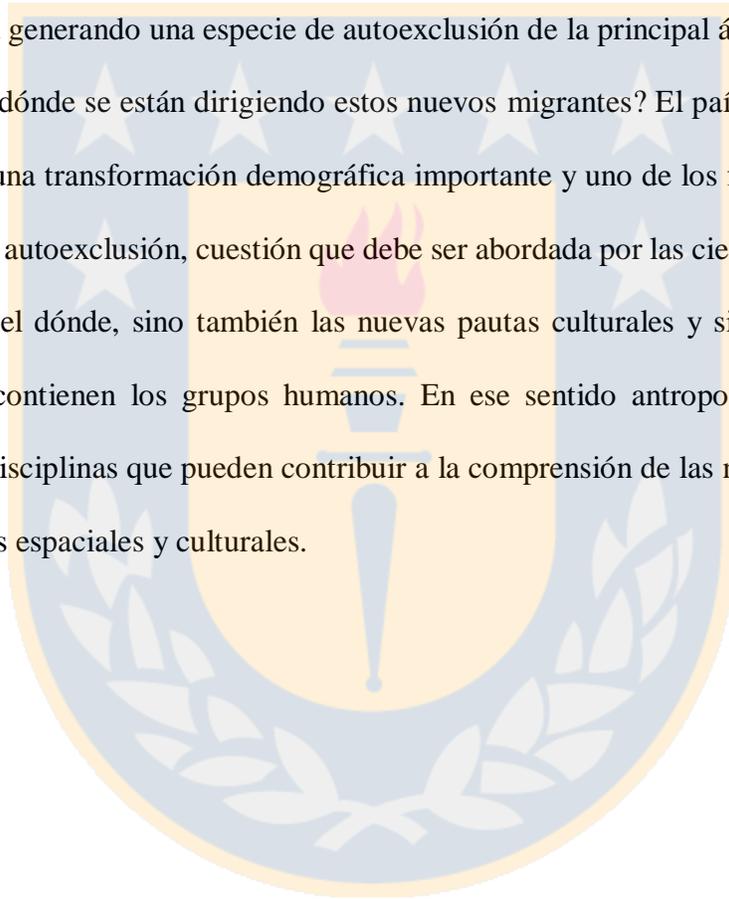
turísticos, sino además como receptores de migrantes buscando nuevos estilos de vida. Migrantes que saturan el equipamiento y alteran las dinámicas socioespaciales de las comunidades receptoras (González & Mantecón, 2014).

Respecto a una perspectiva considerando el escenario actual, la pandemia del Covid-19 aceleró el proceso de ocupación de las zonas rurales y adquisición de parcelas de agrado. La consolidación de nuevas formas de (tele)trabajo facilita que quienes se desempeñan en miles de puestos bajo esta modalidad puedan ejercer sus labores desde la comodidad de cualquier lugar. Esto se vio reflejado en las entrevistas a los migrantes cuando se les consultó sobre la percepción de nuevos vecinos y la respuesta siempre algo así como “impresionante, la ciudad ya no da para más”. En este contexto, es bastante probable que el fenómeno solo aumente, aumenten las parcelas, aumenten los migrantes y Puerto Varas se consolide como un sistema de amenidades. Por lo mismo, será sumamente interesante volver a realizar este análisis post-pandemia y con los resultados del Censo 2023, de manera de dar cuenta de la evolución de este fenómeno.

En cuanto a las proyecciones de los nuevos instrumentos de planificación territorial, es importante que estos comiencen a considerar, al menos en las regiones del sur de Chile, la ocurrencia de este fenómeno y la relación a partir de a lo menos un acercamiento que deberá tener el Estado con el sector inmobiliario en esta materia. No hay que olvidar que los actuales loteos se están conformando a partir de lo que antes era suelo agrícola y por lo mismo, el territorio en su conjunto era entendido bajo una vocación agrícola. En este sentido, si va a haber una transición en la vocación territorial, es necesario que sea planificada, de manera

que el uso del territorio sea acorde a las potencialidades y restricciones que presente. No olvidar y considerar que el país atraviesa trece años de sequía declarada y los sectores rurales deben ser considerados a la hora de llevar a cabo un ordenamiento territorial.

Por último, cabe destacar que se identifica, a partir de los relatos los migrantes, que la pandemia estaría generando una especie de autoexclusión de la principal área metropolitana del país. ¿Hacia dónde se están dirigiendo estos nuevos migrantes? El país en los últimos 5 años ha sufrido una transformación demográfica importante y uno de los fenómenos que se identifica es esta autoexclusión, cuestión que debe ser abordada por las ciencias sociales. No solo importante el dónde, sino también las nuevas pautas culturales y sistemas de vida y costumbre que contienen los grupos humanos. En ese sentido antropología y geografía pueden ser dos disciplinas que pueden contribuir a la comprensión de las nuevas sociedades y sus expresiones espaciales y culturales.



6 BIBLIOGRAFÍA

- Alfonzo, I. (1994). *Técnicas de investigación bibliográfica*. Caracas: Contexto Ediciones.
- Armijo Z., Gladys (2000). La faceta rural de la Región Metropolitana: entre la suburbanización campesina y la urbanización de la elite. *EURE*, XXVI (78),0. [fecha de Consulta 26 de febrero de 2022]. ISSN: 0250-7161. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19607807>
- Bartos, M., Kusova, D., Tesitel, J. (2008). Amenity Migration as an Example of the Environmental Migration, en Stojanov, R., Novosak, J. (Eds) *Migration, Development and Environment*. Cambridge Scholars Publishing, Chapter III. Pp 58-75.
- Canales, M. (2006). *Metodologías de Investigación Social. Introducción a los Oficios*. LOM Ediciones.
- Carrillo, E., & Pérez, B. (2000). *Desarrollo Local: Manual de Uso*. ESIC.
- CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO LOCAL, & Casalis, A. (2009). *¿Qué es el desarrollo local y para qué sirve?* (Informe) <http://municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/Que%20es%20el%20desarrollo%20local%20Casalis.pdf>
- Censo de Población y Vivienda (2017). Instituto Nacional de Estadística. Chile.
- Dentice Bacigalupe, A., Muñoz Correa, R., & Orellana McBride, A. (2018). El paradigmático lote de 5.000 m2, nostalgia del predio agrícola. *Revista de Geografía Espacios*, 8(15), 95–118. <https://doi.org/10.25074/07197209.15.1040>

- Diaz, F., & Lourés, M. (2013). Neoliberalismo, políticas urbanas y reconfiguración socio-espacial. *Quid*, 16, 3, 7-16.
- Flores, R. (2009). *Observando Observadores. Una Introducción a las Técnicas Cualitativas de Investigación Social*. Ediciones UC.
- Gobierno Regional de Los Lagos (2013). *Estrategia Regional de Desarrollo 2013-2020*.
- Gobierno Regional de Los Lagos (2015). *Política Regional de Turismo 2015-2025*.
- Gómez, S. y Echenique, J. (1991). *La Agricultura Chilena. Las dos caras de la modernización*. Santiago: FLACSO y AGRARIA.
- González, R., & Mantecón, A. (2014). Turismo y negocio inmobiliario: la crisis de un modelo de desarrollo. Tres estudios de casos de Canadá, Argentina y España.
- Janoshka, M., (2009). The Contested Spaces of Lifestyle Mobilities: Regime Analysis as a Tool to Study Political Claims in Latin American Retirement Destinations. *Die Erde*. N°140, pp 251-274.
- Hidalgo, R., & Zunino, H. (2010). En Busca De La Utopía Verde: Migrantes De Amenidad En La Comuna De Pucón, IX Región De La Araucanía, Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales*, Xiv(331 (75)). [Http://Www.Ub.Edu/Geocrit/Sn/Sn-331/Sn-331-75.Htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-75.htm)
- Hidalgo, R., Borsdorf, A., & Plaza, F. (2009). Parcelas de agrado alrededor de Santiago y Valparaíso: ¿Migración por amenidad a la chilena?. *Revista de geografía Norte Grande*, (44), 93-112. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022009000300005>
- Ilustre Municipalidad de Puerto Varas. *Plan de Desarrollo Comunal. 2012-2017*.
- Ilustre Municipalidad de Puerto Varas. *Plan de Desarrollo Comunal. 2019-2022*.

- Martínez-Salgado, C. El muestreo en investigación cualitativa: principios básicos y algunas controversias. *Ciência & Saúde Coletiva* [online]. 2012, v. 17, n. 3 [Accedido 19 Diciembre 2021] , pp. 613-619. Disponible en: <<https://doi.org/10.1590/S1413-81232012000300006>>. Epub 23 Mar 2012. ISSN 1678-4561. <https://doi.org/10.1590/S1413-81232012000300006>.
- Moss, L. (2005). The Amenity migration phenomenon, why it is happening and our response. Presentación en el marco de la Conferencia International Amenity Migration Centre. Canadá: Kaslo, British Columbia,
- Moss, L. (Ed.). (2006). *the amenity migrants: seeking and sustaining mountains and their culture*. CAB INTERNATIONAL.
- Otero, A., Zunino, H., & Rodriguez, M. (2017). Las Tecnologías socioculturales en los procesos de innovación de los migrantes de amenidad y por estilos de vida. El caso del destino turístico de Pucón, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 67, 211–233. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022017000200011>
- Romanos, S. (2000). *Guía de Fuentes de Información Especializadas* (2a Edición). Centro de Estudios y Desarrollo Profesional en Bibliotecología y Documentación. Buenos Aires.
- Romero Marques, Heitor (2009). Desarrollo local a escala humana. *POLIS, Revista Latinoamericana*, 8(22), .[fecha de Consulta 4 de Enero de 2022]. ISSN: 0717-6554. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30512211009>
- Roseman, S. R. (2013). Antropología y nuevas ruralidades. *Gazeta de Antropología*. <https://doi.org/10.30827/digibug.28509>

- Sachs, Ignacy. "Ambiente y estilo de desarrollo", Comercio Exterior, XXIV, (1974): 360-368.
- Sánchez, Vicente; Sejenovich, Héctor; Szekely, Francisco y Hurtubia, Jaime. "Hacia Una conceptualización del ecodesarrollo". En CIFCA, Cuadernos del CIFCA N°9: Una Experiencia de ecodesarrollo. El caso de Santa Marta, Colombia. Madrid: CIFCA, (1978): 12 -33.
- STEWART, S. Amenity migration. LUFT & MACDONALD, S. (eds.) Trends 2000: shaping the future. Lansing: 5th Outdoor Recreation & Tourism Trends Symposium. Department of Park, Recreation and Tourism Resources, Michigan State University, 2002, p. 369-378.
- Valles, M. (1997). *Técnicas cualitativas de investigación social*. Editorial Síntesis.
- Vásquez, A. (2009). Desarrollo Local, una estrategia para tiempos de crisis. *Apuntes del Cenes*, XXVIII(47), 117–132.
<https://www.redalyc.org/pdf/4795/479549575007.pdf>